
4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus Teilbereich Lausitzer/Schweriner Straße

BEGRÜNDUNG

zur Flächennutzungsplanänderung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Verfahrensstand: FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Cottbus, 31.01.2019

Plangeber /
Verfahrensträger: **Stadt Cottbus**
Geschäftsbereich IV – Stadtentwicklung und Bauen
Fachbereich Stadtentwicklung
03044 Cottbus

Verfasser: **mayerwittig Architekten und Stadtplaner GbR**
Hubertstraße 7
03044 Cottbus

mit **Martina Faller**
Freie Landschaftsplanerin
Köpenickerstraße 154a
Aufgang D
10997 Berlin

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Landesrecht / Raumordnung	3
3.	Inhalte und Begründung der FNP-Änderung	4
4.	Umweltprüfung / Umweltbericht	6
5.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	6
6.	Verfahrensablauf	7
7.	Rechtsgrundlagen	10

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Am Standort des ehemaligen Gaswerkes an der Lausitzer Straße im Stadtteil Ströbitz sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Nachdem die Altlastensanierung im Jahr 2016 abgeschlossen wurde, steht das Areal nunmehr einer baulichen Entwicklung zur Verfügung.

In dem im Oktober 2016 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Konzept über die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (Einzelhandels- und Zentrenkonzept - EZK) wird der Standort als Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) definiert. Darüber hinaus wurde im EZK dargelegt, welche Prämissen an die Ausgestaltung des Nahversorgungszentrums (NVZ) Lausitzer Straße zu stellen sind, sodass von dem geplanten Vorhaben keine schädigenden Auswirkungen auf das in direkter Nachbarschaft bestehende NVZ Schweriner Straße ausgehen.

Entsprechend den übergeordneten, städtebaulichen Zielstellungen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus in ihrer öffentlichen Sitzung am 28.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ (Plan-Nr.: W/39, 46/107) beschlossen.

Um die wechselseitige Funktionsergänzung der beiden benachbarten Nahversorgungszentren Lausitzer Straße und Schweriner Straße steuern zu können, wurden Teilbereiche des NVZ Schweriner Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen. Der Bebauungsplan verfügt somit über zwei räumlich voneinander getrennte Teilgeltungsbereiche.

Zugleich zur Aufstellung des Bebauungsplans W/39, 46/107 wurde beschlossen, dass der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus in der Fassung der 1. Änderung vom 11.09.2004 im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend zu ändern ist. Die Erforderlichkeit der FNP-Änderung leitet sich aus § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ab, wonach Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln sind. Der rechtskräftige FNP stellt für den Teilgeltungsbereich Schweriner Straße größtenteils eine gemischte Baufläche und für den Teilgeltungsbereich Lausitzer Straße eine Wohnbaufläche dar. Um den beschriebenen Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, ist der FNP für beide Bereiche zu ändern.

Der Geltungsbereich für die FNP-Änderung entspricht in weiten Teilen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, mit je zwei Teilgeltungsbereichen. Abweichend zu den Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans ist im Teilgeltungsbereich 1 (Lausitzer Straße) im Rahmen der FNP-Änderung auf die Einbeziehung der Straßenverkehrsflächen der Berliner und Lausitzer Straße verzichtet worden. Im Teilgeltungsbereich 2 (Schweriner Straße) hingegen, wurde das 11-geschossige Wohnhaus im Nordosten in den Geltungsbereich für die FNP-Änderung mit einbezogen, um hier Regelungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechend des Bestandes treffen zu können.

Zentrales Ziel der Planung ist es, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Cottbus, insbesondere des westlichen Stadtgebietes zu sichern und zu steuern. Dabei kommt der Verknüpfung und Funktionsergänzung der beiden künftigen Standorte Schweriner Straße und Lausitzer Straße eine besondere Bedeutung zu.

2. Landesrecht / Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Berlin und Brandenburg bestimmt durch die auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages festgelegten Instrumente, dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm, den teilweise gemeinsamen Landesentwicklungsplänen sowie den festgelegten Regionalplänen.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Der zwischenzeitlich für unwirksam erklärte Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B) ist nach Behebung eines Formfehlers am 2. Juni 2015 erneut verkündet worden und gilt nunmehr wieder uneingeschränkt (Verordnung über den LEP B-B vom 27. Mai 2015, GVBl. II Nr. 24, in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009).

Der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald wurden mit Anschreiben vom 21.09.2017 die Planungsabsicht der Aufstellung des Bebauungsplans W 39, 46/107 einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplans bekannt gegeben.

Gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angefragt.

Mit Schreiben vom 23.10.2017 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die dargelegten Planungsabsichten zum Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen.

3. Inhalte und Begründung der FNP-Änderung



Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (i. d. F. der 1. Änderung vom 11.09.2004)



Abb.: geänderte Darstellung Flächennutzungsplan (Entwurf zur 4. Änderung)

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus, in der Fassung der 1. Änderung vom 11.09.2004 sind die Flächen des Teilbereichs an der Lausitzer Straße als Wohnbauflächen dargestellt.

Mit dieser Darstellung wurde das grundlegende Ziel der städtebaulichen Planung verdeutlicht, die zum damaligen Zeitpunkt bereits brachliegende Liegenschaft der ehemaligen Gasanstalt einer adäquaten Nachnutzung zuzuführen und sie in den umgebenden Stadtraum zu integrieren, der von Wohnbebauung dominiert wird. Konkretisierende Darstellungen oder Erläuterungen zur weiteren baulichen Entwicklung des Areals konnten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans noch nicht getroffen werden, da die tatsächliche Nachnutzung bzw. deren zeitliche Abfolge nicht absehbar waren. Östlich der Änderungsfläche sind ein schmaler Grünzug im Verlauf der ehemaligen Pferdeeisenbahn sowie, daran anschließend, gemischte Bauflächen dargestellt.

Entsprechend der ehemaligen Nutzung als Gaswerk, wurde die für bauliche Nutzungen vorgesehene Entwicklungsfläche als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Im Teilbereich 2 an der Schweriner Straße weist der rechtskräftige FNP überwiegend gemischte Bauflächen aus. Lediglich im Osten des Geltungsbereiches befindet sich ein Streifen, der als Wohnbaufläche dargestellt wird. Das Ärztehaus West ist mit der Signatur „Einrichtung und Anlagen für Gebäude, die gesundheitlichen Zwecken dienen“ gekennzeichnet. Westlich und östlich sind die bestehenden Wohngebietslagen als Wohnbauflächen dargestellt.

Entsprechend den städtebaulichen Zielstellungen soll innerhalb des Teilbereichs Lausitzer Straße eine gemischte Baufläche sowie eine Sondergebietsfläche mit der Nutzungstypisierung „Großflächiger Einzelhandel und Großhandel“ (GH/EH) ausgewiesen werden.

Die Ausweisung der gemischten Baufläche ist für das bebaute Grundstück an der Berliner Straße vorgesehen. In den teilweise denkmalgeschützten Gebäuden wird eine Berufsbildungseinrichtung betrieben. Die Darstellung als gemischte Baufläche entspricht der Gebäudetypologie, die sowohl eine gewerbliche als auch eine wohnbauliche Nutzung zulässt und fügt sich in die östlich angrenzenden gemischt genutzten Areale der Westlichen Stadterweiterung ein.

Die für die Entwicklung als Einzelhandelsstandort vorgesehene Fläche im Teilbereich Lausitzer Straße stellt aufgrund der, trotz durchgeführter Altlastensanierung im Erdreich verbliebenen Schadstoffe, keine für Wohnbauzwecke verwertbare Fläche dar. Entsprechend ist die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche nicht umsetzbar.

Der Standort ist im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus (EZK) als Nahversorgungszentrum ausgewiesen, insofern entspricht die Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel und Großhandel der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Cottbus. Als Planungsalternative wäre lediglich die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche möglich. Die Ansiedlungspolitik der Stadt Cottbus hält jedoch für Gewerbebetriebe sehr attraktive Flächen am Technologie- und Industriepark sowie im Bereich des östlichen Stadtrings vor. Eine Gewerbeansiedlung am Standort hätte auf die umgebende Wohnnutzung negative Auswirkungen bzw. würde die neuen Gewerbebetriebe starken Beschränkungen unterwerfen.

Im Teilbereich Schweriner Straße soll durch die Änderung des FNP eine Sonderbaufläche mit der Nutzungstypisierung „Nahversorgungszentrum“ (NVZ) dargestellt werden. Im Gebiet befinden sich derzeit neben einem Lebensmittel-einzelhandel weitere, kleinere Einzelhändler, ein Ärztehaus (im FNP mit der Signatur „Gesundheit“ gekennzeichnet) sowie weitere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, die die Nahversorgungsfunktion des NVZ unterstützen. Die Darstellung einer gemischten Baufläche im aktuellen FNP widerspricht der tatsächlichen Nutzung, da innerhalb des Gebietes lediglich im dem 11-geschossigen Wohnhaus im Nordosten des Geltungsbereiches

Wohnnutzung vorhanden ist. Die im Osten des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellte Fläche hingegen, umfasst Teilbereiche der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes sowie das eingeschossige Dienstleistungsgelände, jedoch keine Wohnnutzung. Diese Darstellung einer Wohnbaufläche ist auf die nicht parzellenscharfe Darstellungsweise im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zurückzuführen, dergleichen gilt für die Einbeziehung des nördlich angrenzenden Wohnhauses in die gemischte Baufläche.

Entsprechend soll mit der Änderung des FNP im Teilbereich Schweriner Straße der tatsächlichen Nutzungsstruktur Rechnung getragen und gleichzeitig auf die besondere Funktion als Nahversorgungszentrum für den Stadtteil Ströbitz hingewiesen werden. Für den Bereich des 11-geschossigen Wohnhochhauses wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung in die östlich angrenzenden Wohnbauflächen mit einbezogen.

Die mit dem Parallelverfahren angestrebten Änderungen entsprechen in beiden Teilbereichen den übergeordneten planerischen Entwicklungszielen des Plangebers.

4. Umweltprüfung / Umweltbericht

Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll für den Fall, dass für ein Plangebiet eine Umweltprüfung in einem Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Dieser Sachverhalt ist hier gegeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. W/39, 46/107 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der auf Grundlage des Scopingtermins vom 25.01.2017 alle wesentlichen Umweltauswirkungen untersucht wurden.

Im Änderungsverfahren des FNP konnten bisher keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt werden. Demnach besteht kein Erfordernis zur Durchführung einer separaten Umweltprüfung.

Im Rahmen der Umweltprüfung für den Bebauungsplan Nr. W/39, 46/107 wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen mittels grünordnerischer Festsetzungen abgesichert. Insgesamt können die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die getroffenen Ausgleichsmaßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken kompensiert werden.

Der Umweltbericht als Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplanentwurf liegt als Anlage bei.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Für den Teilbereich Schweriner Straße sind wesentliche Auswirkungen durch die geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan nicht zu erwarten, da die Planänderung hier lediglich die tatsächliche örtliche Situation nachvollzieht. Die Grundzüge der Nutzung und der Nutzungsintensität im Teilbereich Schweriner Straße bleiben unverändert.

Im Teilbereich Lausitzer Straße hat die Planänderung von einer Wohnbaufläche zu einer Sondergebietsfläche mit der Nutzungstypisierung „Großflächiger Einzelhandel und Großhandel“ wesentliche Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Schweriner Straße. Um die Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus bezüglich der Stärkung des NVZ Schweriner Straße und der wechselseitigen Funktionsergänzung mit dem NVZ Lausitzer Straße steuern zu können, sind die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Verfügung stehenden Steuerungsmöglichkeiten anzuwenden.

Die Flächenausweisung folgt den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus, welches als eine von der Gemeinde beschlossene, städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die Änderung der Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche und eine Sonderbaufläche auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erkennbar. Das Gebiet ist hervorragend an das übergeordnete Verkehrsnetz und den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Gebietsänderung begründet jedoch einen Nutzungskonflikt zwischen der neu ausgewiesenen Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel und Großhandel und den umgebenden Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Die dem Einzelhandel dienende Sonderbaufläche erzeugt nach ihrer Eigenart Schallemissionen, die auf die umgebenden Gebiete, die vorwiegend dem Wohnen und Arbeiten dienen, einwirken. Im Sinne einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung und dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und gutachterlichen Untersuchungen, Lösungsmöglichkeiten für diesen Konflikt aufzuzeigen und mittels Festsetzungen umzusetzen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung lässt sich einschätzen, dass die durch die Einzelhandelsansiedlung zu erwartenden Lärmemissionen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in direkter Nachbarschaft nicht grundsätzlich gefährden. Eine wesentliche Auswirkung der FNP-Änderung ist demnach nicht gegeben.

Weitere, wesentliche Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt ist mit der Änderung einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche und eine Sonderbaufläche auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erkennbar.

6. Verfahrensablauf

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W/39, 46/107.

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan W/39, 46/107 einschl. FNP-Änderung	28.06.2017
Scopingtermin	25.01.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	12.10.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	30.10.2017 - 30.11.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	03.07.2018 – 14.08.2018
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	03.07.2018 – 14.08.2018

frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 12.10.2017 von 16:00 bis 18:00 Uhr im Rahmen einer Bürgersprechstunde im Beratungsraum des Fachbereichs Stadtentwicklung statt. Die Amtliche Bekanntmachung über die Möglichkeit, sich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und ihre Auswirkungen zu informieren und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu erhalten erfolgte zusammen mit der Amtlichen Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes W/39, 46/107 am 23.09.2017 sowie der Flächennutzungsplanänderung im Amtsblatt Cottbus.

Diesem Angebot sind leider keine Bürger*innen und sonstige Interessierte gefolgt, es gingen keine Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ein.

Mit Schreiben vom 26.10.2017 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 30.10.2017 bis 30.11.2017. Nachfolgend werden Stellungnahmen mit Bedenken, Hinweise und Anregungen, die im Hinblick auf das weitere Verfahren maßgeblich sind, aufgeführt.

Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz

Ausgehend vom Nutzungsbestand und der Standortlage bestehen gegen die Sonderbauflächenausweisung an der Schweriner Straße keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken. Hinsichtlich des vorhandenen „Gesundheitszentrums“ wird allerdings eine entsprechende Teilung des Gebietes, z. B. in Teilgebiet SO Gesundheit und Teilgebiet SO großflächiger Einzelhandel, empfohlen. Derzeit wird eine Komplettnutzung für Einzelhandel suggeriert, die einer näheren Prüfung des zusätzlichen Zielverkehrs bedarf. Gegen eine Zweckbestimmung für Großhandel bestehen angesichts der im Nahbereich vorhandenen Wohnnutzung Bedenken aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes.

Die Bedenken werden aufgegriffen und entsprechend der tatsächlichen Nutzung des Teilgebietsbereichs Schweriner Straße die Nutzungstypisierung „Nahversorgungszentrum“ (NVZ) eingeführt. In der Begründung werden die Funktionen und die tatsächlichen Nutzungsarten des Nahversorgungszentrums näher beschrieben.

Landkreis Spree-Neiße

Der Landkreis Spree-Neiße äußert keine Einwände. Es erfolgt jedoch ein Hinweis in Form einer fachlichen Stellungnahme zur FNP-Änderung. Darin wird für den Teilbereich Schweriner Straße die Darstellung eines Mischgebietes (bezogen auf die weitere Umgebungsbebauung) angeregt.

Die Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich Schweriner Straße von einem gemischten Baugebiet in eine Sonderbaufläche mit der Nutzungstypisierung Nahversorgungszentrum entspricht dem faktisch vorgefunden Bestand. Im Gebiet des Nahversorgungszentrums Schweriner Straße findet keine Wohnnutzung statt. Eine Ansiedlung von Wohnnutzung entspricht nicht der städtebaulichen Zielstellung, entsprechend ist die Darstellung einer gemischten Baufläche nicht angezeigt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat in ihrer Sitzung am 30.05.2018 den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht in der Fassung von April 2018 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung fand im Zeitraum vom 03.07.2018 bis einschließlich 14.08.2018 statt. In diesem Zeitraum wurden die Unterlagen im Foyer Technischen Rathauses, Karl-Marx-Straße 67, 03044 Cottbus zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. In den Zeiten montags und mittwochs von 07:00 bis 15:30 Uhr, dienstags von 07:00 bis 17:00 Uhr, donnerstags von 07:00 bis 18:00 Uhr, freitags von 07:00 bis 13:00 Uhr und samstags von 09:00 bis 12:00 Uhr konnte die Planung eingesehen werden. Es wurde darauf hingewiesen, dass zu den Auslegungunterlagen Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren, wurden zusätzlich auf der Homepage der Stadt Cottbus unter <http://www.cottbus.de/bauplanung> zur Einsicht bereitgestellt.

Die Amtliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung erfolgte am 23.06.2018 im Amtsblatt Cottbus.

Der Änderungsentwurf zum Flächennutzungsplan wurde gemeinsam mit dem Entwurf zum Bebauungsplan W739, 46/107 öffentlich ausgelegt.

Zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom April 2018 wurde von Seiten der Öffentlichkeit eine Stellungnahme vorgetragen, die im Rahmen der nachfolgenden Abwägung zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes und zu einer erneuten öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung führte. Die Stellungnahme erfolgte von einem Vertreter des Eigentümers des Grundstücks Berliner Straße 27. Die Stellungnahme betraf vorrangig die Einschränkungen der zukünftigen Nutzung des Grundstücks aufgrund des geplanten Nachtbetriebs durch den an der Lausitzer Straße geplanten REWE-Markt. Die Einwendungen von Seiten des Stellungnehmenden ergingen vorsorglich auch gegen die parallel Änderung des Flächennutzungsplanes, falls dieser die beanstandeten Festlegungen mit vorbereitet.

Die Flächennutzungsplanänderung betreffend wurde eingewendet, dass die Festsetzung als Urbanes Gebiet (im Bebauungsplan) lediglich das betreffende Grundstück betreffe und zu einer erheblichen Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten desselben führen würde. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus, in der Fassung der 1. Änderung vom 11.09.2004 sind die Flächen des gesamten Teilgeltungsbereichs 1 als Wohnbauflächen dargestellt. Mit dieser Darstellung wurde das grundlegende Ziel verdeutlicht, die zum damaligen Zeitpunkt bereits brachliegende Liegenschaft der ehemaligen Gasanstalt einer adäquaten Nachnutzung zuzuführen und sie in den umgebenden Stadtraum zu integrieren. Die im Parallelverfahren durchgeführte FNP-Änderung sieht für diesen Teilgeltungsbereich die Änderung der Wohnbaufläche in eine Sondergebietsfläche mit der Nutzungstypisierung „Großflächiger Einzelhandel und Großhandel“ (GH/EH) sowie die Ausweisung einer gemischten Baufläche im Bereich des Grundstücks Berliner Straße 27 vor. Die Darstellung als gemischte Baufläche entspricht der Gebäudetypologie, die sowohl eine gewerbliche als auch eine wohnbauliche Nutzung zulässt und fügt sich in die östlich angrenzenden gemischt genutzten Areale der Westlichen Stadterweiterung ein. Des Weiteren nimmt diese Darstellung Rücksicht einerseits auf die derzeitige Bestandsnutzung, die sich mit einer Berufsbildungseinrichtung als gewerbliche Nutzung darstellt und andererseits auf das Ansinnen des Eigentümers, der sich die Option auf eine spätere Wohnnutzung im Sinne einer flexiblen Nutzbarkeit seiner Immobilie wünscht. Die Entscheidung, ob das Gebiet im Bebauungsplan als Mischgebiet oder Urbanes Gebiet ausgewiesen wird, erfolgt unabhängig von der Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan. Die Beibehaltung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan würde sowohl den städtebaulichen Zielstellungen des Plangebers als auch dem Begehren des Grundstückseigentümers, nach einer möglichst flexiblen Nutzung seines Grundstückes, widersprechen. Die Darstellung eines gemischten Baufläche in der Flächennutzungsplanänderung wurde beibehalten.

Des Weiteren erfolgte die Einwendung, dass die Ansiedelung des Lebensmittelmarktes im Sondergebiet SO 1 dem Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus widerspräche. Die geplante Ansiedelung des Lebensmittelmarktes bedingt die Änderung der im Flächennutzungsplan derzeit als Wohnbaufläche dargestellten Fläche zu einer Sondergebietsfläche mit der Nutzungstypisierung „Großflächiger Einzelhandel und Großhandel“ (GH/EH). Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse („Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der Einzelhandelsvorhaben Lausitzer Straße und Schweriner Straße in Cottbus“ vom 07.06.2017, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig) wurden die städtebaulichen Auswirkungen auf den Einzelhandel fachgutachterlich mit dem Ergebnis untersucht, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes die Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus (EZK) für das Stadtgebiet Cottbus West umgesetzt werden können. Dabei wurden auch die im Vergleich zum EZK veränderten Funktionsverteilungen zwischen dem Standort Schweriner Straße und dem Standort Lausitzer Straße berücksichtigt. Die Ansiedelung des Lebensmittelmarktes widerspricht nicht dem Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus. Entsprechend wurde die Ausweisung einer Sondergebietsfläche im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung für den Bereich des zukünftigen Lebensmittelmarktes beibehalten.

Die Einwendungen führten zu keiner Änderung des Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“.

Parallel zur öffentlichen Auslage erfolgte mit Anschreiben vom 2. Juli 2018 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB. Es wurden 20 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Bitte zur Stellungnahme zum Entwurf vom April 2018 gebeten, von denen 11 eine Stellungnahme abgegeben haben.

Abwägungsrelevante Belange wurden im Rahmen der Trägerbeteiligung nicht geäußert.

Änderung der Nummerierung der Flächennutzungsplanänderung

In der Beschlussvorlage IV-029/18 (Beschlussnummer IV-029-40/18) zur öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfes vom 30.05.2018 wurde das gegenständliche Änderungsverfahren fälschlicherweise mit der Nummer 3 gekennzeichnet. Diese wird jedoch bereits für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „TIP – Cottbus“ verwendet. Entsprechend handelt es sich beim gegenständlichen Änderungsverfahren um die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus.

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) - in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Umweltbericht zum Bebauungsplan W/39, 46/107 „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“

6. UMWELTBERICHT (Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	42
6.1 Einleitung	42
6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans	42
6.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben	42
6.1.3 Bedarf an Grund und Boden	43
6.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	44
6.1.4.1 Fachgesetze	44
6.1.4.2 Fachpläne	48
6.1.4.3 Übergeordnete Planungen	50
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte der derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	50
6.2.1 Schutzgut Tiere	50
6.2.2 Schutzgut Pflanzen	51
6.2.3 Schutzgut Fläche	55
6.2.4 Schutzgut Boden	55

6.2.5 Schutzgut Wasser	57
6.2.6 Schutzgut Luft	58
6.2.7 Schutzgut Klima	58
6.2.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	59
6.2.9 Biologische Vielfalt	59
6.2.10 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete	59
6.2.11 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	61
6.2.12 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	61
6.2.13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	61
6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	61
6.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	62
6.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	62
6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	63
6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	63
6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	64
6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	64
6.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	65
6.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	65
6.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt	66
6.3.10 Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete	66
6.3.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	66
6.3.12 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	68
6.3.13 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	68
6.3.14 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	69
6.3.15 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	69
6.3.16 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	69
6.3.17 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	69
6.3.18 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	70
6.3.19 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	70
6.3.20 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	70
6.3.21 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	70
6.3.22 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	70
6.3.23 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	71
6.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung	71

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)	72
6.5.1 Einleitung	72
6.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	72
6.5.3 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung	73
6.5.3.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	73
6.5.3.2 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch	73
6.5.3.3 Planungsrechtliche Einschätzung	73
6.5.3.4 Eingriffsbilanzierung	73
6.5.3.5 Kompensationsmaßnahmen	76
6.5.3.6 Ausgleichsentscheidung	77
6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	77
6.7 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	77
6.8 Zusätzliche Angaben	77
6.8.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	77
6.8.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	77
6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	78
6.10 Quellenangaben	79

6. UMWELTBERICHT (Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

6.1 Einleitung

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42EG vom 27.06.2001 (sog. Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden. Die Umweltprüfung - als Regelverfahren für alle Bauleitpläne, die nicht nach § 13a bzw. § 13b BauGB aufgestellt werden - wurde dabei in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie führt nunmehr als einheitliches Trägerverfahren die planungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammen.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gewährleistet die systematische und rechtliche Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB in einem Umweltbericht dokumentiert, der einen selbständigen Teil des zum Bebauungsplan bildet.

Gemäß § 17 UVPG wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens W/39, 46/107 „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ ersetzt die Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB die Umweltverträglichkeitsprüfung für Vorhaben nach der Nummer 18.6.2, in Verbindung mit der Nummer 18.8 der Anlage 1 UVPG.

Wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung in einem Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan und in einem nachfolgenden Zulassungsverfahren durchgeführt, soll die Umweltverträglichkeitsprüfung im nachfolgenden Zulassungsverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt werden (Abschichtung).

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan W/39, 46/107 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Lebensmittelmarktes im Nahversorgungszentrum (NVZ) Lausitzer Straße auf dem Standort des ehemaligen Gaswerks geschaffen. Grundlage ist die verfestigte Planung der REWE Markt GmbH (vgl. Kapitel 4).

Weiterhin regelt der Bebauungsplan W/39, 46/107 die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden NVZ an der Schweriner Straße.

Aus diesem Grund umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes neben dem Teilgeltungsbereich 1 an der Lausitzer Straße auch einen zweiten Teilgeltungsbereich im Nahversorgungszentrum Schweriner Straße (siehe 1.1).

6.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes W/39, 46/107 der Stadt Cottbus „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ liegt in der westlichen Innenstadt von Cottbus im Stadtteil Ströbitz. Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilgeltungsbereiche.

Teilgeltungsbereich 1 (Lausitzer Straße)

Der Teilgeltungsbereich 1 befindet sich südlich der Berliner Straße und östlich der Lausitzer Straße auf der nördlichen Hälfte des Grundstückes des ehemaligen Gaswerks (Flurstücke 48 und 93), welches nach Nutzungsaufgabe abgebrochen und bis in das Jahr 2016 saniert wurde. Das Flurstück 44 ist bebaut und wird in die Planung einbezogen.

Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst eine Fläche von 2,01 ha.

Teilgeltungsbereich 2 (Schweriner Straße)

Der Teilgeltungsbereich 2, mit einem Flächenumfang von 1,29 ha, grenzt im Norden und Osten an die Straßenverkehrsfläche der Erfurter Straße und im Westen an die Schweriner Straße an.

Es handelt sich um einen Teilbereich des bestehenden NVZ Schweriner Straße, welches neben dem aktuellen Standort eines REWE-Marktes auch ein Dienstleistungsgebäude sowie ein Ärztehaus umfasst.

Beide Teilgeltungsbereiche haben eine Gesamtfläche von ca. 3,3 ha.

Den geplanten Nutzungen entsprechend, werden für das Nahversorgungszentrum und den neuen Standort des Lebensmittelmarktes Sondergebiete festgesetzt. Das Grundstück an der Berliner Straße 27 (Berufsbildungswerk) wird als Urbanes Gebiet vorgesehen.

Der Bebauungsplan setzt bezogen auf die Sondergebiete in den Teilflächen die zulässigen Sortimente sowie bezogen auf alle Baugebiete die zulässigen Nutzungen und überbaubaren Grundstücksflächen fest. Hinzu kommen Festsetzungen zum Immissionsschutz sowie Regelungen zur Begrünung (Erhalt, Neuanlage) und zu den Werbeanlagen in beiden Teilbereichen.

6.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Teilgeltungsbereich 1	20.067 qm	100%
Sonstiges Sondergebiet 1 „Lebensmitteleinzelhandel Lausitzer Straße“ mit Fläche für Versorgung	10.988 qm	54,8%
Urbanes Gebiet	3.048 qm	15,2%
Öffentliche Verkehrsflächen	6.031 qm	30,0%

Teilgeltungsbereich 2	12.917 qm	100%
Sonstiges Sondergebiet 2a „Nahversorgungszentrum Schweriner Straße“	5.022 qm	38,9%
Sonstiges Sondergebiet 2b „Nahversorgungszentrum Schweriner Straße“	6.327 qm	49,0%
Öffentliche Verkehrsflächen	1.568 qm	12,1%

6.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

6.1.4.1 Fachgesetze

Bauplanungsrecht

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a BauGB ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Ziele zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sind mit der Inanspruchnahme bereits bzw. ehemals in Nutzung stehender Flächen (bestehender Einzelhandelsstandort, ehemaliger Gaswerkstandort) berücksichtigt und die öffentliche Erschließung ist bereits im Bestand vorhanden. Die rechtlichen Vorgaben nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des

Naturhaushalts werden dahingehend berücksichtigt, dass grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach den Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg (HVE). Grundlage der Eingriffsbilanz bildet die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets.

Naturschutzrecht

Allgemeine Ziele

Nach §1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Im Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG vom 25.01.2016 werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des BNatSchG ergänzt. Definiert werden insbesondere die Verfahrensvorschriften der Schutzgebietsverordnungen und Landschaftsplanung, die Regelungen der Zuständigkeiten und der Institutionen des Naturschutzes. Ergänzende Regelungen werden zu den gesetzlich geschützten Biotopen, dem Ökokonto, den Duldungspflichten oder den Mitwirkungsbefugnissen der Naturschutzverbände getroffen.

Eingriffsregelung

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien, wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In Absatz 5 wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 18 BbgNatSchAG den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus:

- Feuchtwiesen,
- Lesesteinhaufen,
- Streuobstbestände,
- Moorwälder,
- Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

Baumschutz

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bestimmt die Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus (Cottbuser Baumschutzsatzung - CBSchS) vom 27. Februar 2013, dass die gemäß § 3 CBSchS geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Laubbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm (gemessen in 1,00 cm Höhe über dem Erdboden), Obstbäume und Gemeine Kiefer ab einem Stammumfang von 100 cm sowie Ersatzpflanzungen sind geschützt. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Gemäß CBSchS ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz insbesondere durch die Inanspruchnahme eines ehemaligen und bereits sanierten Gaswerkstandorts (Konversionsfläche) welche bereits erheblich und nachhaltig anthropogen überformt wurde. Auch der Teilbereich 2, ein bereits vorhandener Einzelhandelsstandort, mit der Möglichkeit einer geringfügigen Nachverdichtung unterstützt das Gebot der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind als Grünfestsetzungen in den Bebauungsplan für beide Teilgebiete aufgenommen (vgl. Berücksichtigung der Ziele des Bauplanungsrechts). Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach den Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg (HVE). Die artenschutzrechtlichen Belange werden auf Grundlage der brachgefallenen Fläche bewertet.

Innerhalb der beiden Geltungsbereiche des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete von Natur und Landschaft gemäß §§ 21-29 BNatSchG. Es kommen auch keine gesetzlich geschützten Biotope im Geltungsbereich vor.

Der im Plangebiet vorhandene geschützte Baumbestand im Teilgeltungsbereich 2 wird in der Angebotsplanung bestätigt. Im Teilgeltungsbereich 1 befinden sich keine unter Baumschutz der Stadt Cottbus stehenden Bäume.

Bodenschutzrecht

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 31. August 2015 ist es, die Funktionen des Bodens

nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Bei Planungen, Baumaßnahmen und sonstigen eigenen Vorhaben ist vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, baulich nicht veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob stattdessen eine Wiedernutzung von ehemals genutzten oder bereits versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist (§ 5 BBodSchG).

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ werden die Ziele des Bodenschutzes umgesetzt. Die zukünftige Nutzung erfolgt hier im Teilgeltungsbereich 1 auf einer bereits stark anthropogen überformten Bodenfläche, die ehemals Standort eines Gaswerks war und saniert wurde. Im Teilgeltungsbereich 2 handelt es sich um einen bereits bestehenden Standort mit Einzelhandel, dessen Entwicklung im Umfang der bestehenden Nutzungsintensität mit der Möglichkeit einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung gesteuert werden. Beeinträchtigungen natürlicher Funktionen des Bodens werden vermieden. Im Rahmen der geplanten Nachnutzung des Gaswerkstandorts an der Lausitzer Straße sowie bei Umbau des vorhandenen Standorts an der Schweriner Straße ist ein sparsamer Umgang mit dem Boden somit sichergestellt (vgl. Berücksichtigung der Ziele des Bauplanungsrechts).

Wasserrecht

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt. Im Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) vom 2. März 2012 werden die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Nach § 54 des BbgWG darf die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas Anderes erfordern. Weiterhin ist Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Im Plangebiet stehen grundsätzlich unversiegelte Freiflächen für eine dezentrale Niederschlagsversickerung zur Verfügung. Dabei sind für das Teilgebiet 1 die Vorgaben aus der Altlastensanierung zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Begrünung von Dächern bei Neubauten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und anschließender Versickerung auf dem Grundstück werden die Voraussetzungen für die Umsetzung der gesetzlichen Vorschriften zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung geschaffen.

Immissionsschutzrecht

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 2017 geändert wurde, ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen,

den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht insbesondere eine Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete vor und fordert in der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) den Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen. Unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM10, PM2,5 und NO2) festgesetzt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität. Für gewerbliche Anlagen sind die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Zielsetzungen.

Die nach § 50 BImSchG gebotene Zuordnung unterschiedlich schutzwürdiger Nutzungen zur Verhinderung von Immissionskonflikten ist durch die Festsetzungen zu den jeweiligen Sondergebieten gewährleistet. Im Teilgeltungsbereich 1 wurden Gebäude und Stellplatzanlage zum Schutz der umgebenden Wohnnutzungen entsprechend angeordnet und festgesetzt. Die örtliche Erschließung der Teilgeltungsbereiche 1 und 2 ist ausreichend dimensioniert und erzeugt aufgrund ihrer Linienführung keine grundsätzlichen Immissionskonflikte. Der Ausbau der Lausitzer Straße wurde bei der Betrachtung bereits berücksichtigt.

Zur Bestandsanalyse und zur Bewertung der Luftqualität liegt für das Bebauungsplanverfahren keine auf die Standorte bezogene lufthygienische Untersuchung vor. Aufgrund der innerstädtischen Lage der beiden Teilgeltungsbereiche außerhalb relevanter Luftleitbahnen, Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten sowie außerhalb von Gebieten mit erheblichen lufthygienischen Vorbelastungen sind jedoch keine Maßnahmen zur Minderung von Luftschadstoffimmissionen im Bebauungsplan erforderlich. Mit der Berücksichtigung des Ausgleichs von Biovolumen aus dem Verlust einer Vorwaldfläche durch Baumpflanzungen, werden den kleinklimatischen Verhältnissen im Teilgeltungsbereich 1 Rechnung getragen.

6.1.4.2 Fachpläne

Landschaftsplan Cottbus

Das Entwicklungskonzept des gültigen Landschaftsplans der Stadt Cottbus aus dem Jahr 1996 stellt den Teilgeltungsbereich 1 als Siedlungsfläche dar. Von Bedeutung ist die östlich der Plangebietsgrenze verlaufende Grünverbindung, die jedoch nicht Bestandteil des Teilgeltungsbereichs 1 ist. Ebenso wichtig ist der Erhalt des Straßenbaumbestandes an der Berliner Straße.

Der Teilgeltungsbereich 2 ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan weicht im Teilgeltungsbereich 1 von der Darstellung des Landschaftsplans ab, da eine gewerbliche Nutzung (Sondergebiet für Einzelhandel) vorgesehen ist. Der Möglichkeit des Grünzuges

östlich des Teilgeltungsbereichs 1 sowie dem Erhalt des Baumbestands in der Berliner Straße wird entsprochen.

Die Aussage für den Teilgeltungsbereich 2 führt zu keinen im Bebauungsplan umzusetzenden grünplanerischen Zielen.

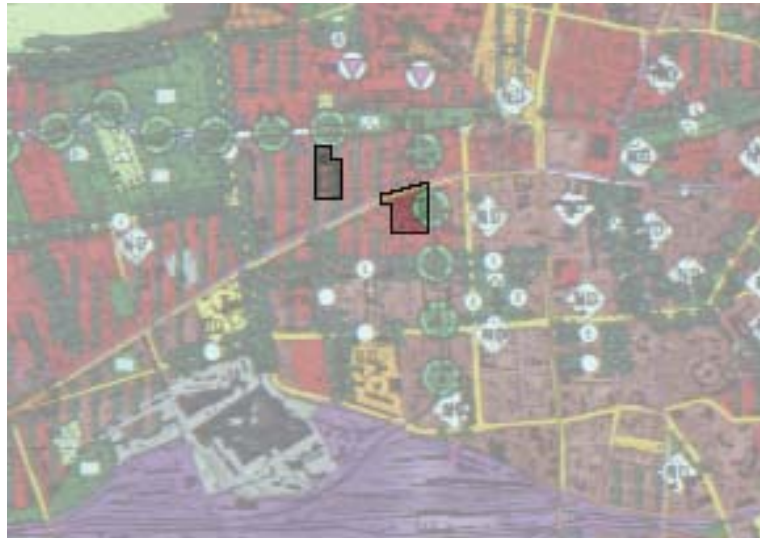


Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Cottbus, 1996 - Entwicklungskonzept

Luftreinhalte- und Aktionsplan Cottbus

Bereits im Jahr 2006 wurde für die Stadt Cottbus ein Luftreinhalte- und Aktionsplan mit dem Untersuchungsschwerpunkt Feinstaub (PM10) erarbeitet. Mit Inkrafttreten der EU-Richtlinie 2008/50/EG wurden zusätzliche Betrachtungen der Feinstaubfraktion erforderlich, die in einer Fortschreibung des Luftreinhalteplans 2011 erfolgte.

Die Berliner Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans zählt nicht zu den Straßenabschnitten mit potenziellen Grenzwertüberschreitungen. In den Analyseplänen aus dem Jahr 2011 sowie den Prognoseplänen für das Jahr 2015 werden keine Grenzwertüberschreitungen für PM10 und PM2,5 festgestellt bzw. prognostiziert. Dies gilt auch für die Lausitzer Straße und die Schweriner Straße.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Aussagen des Luftreinhalte- und Aktionsplans führen zu keinen im Bebauungsplan umzusetzenden Immissionsschutzziele, da die beiden Teilgeltungsbereiche bzw. deren angrenzende Straßen nicht zu den Straßenabschnitten mit potenziellen Grenzwertüberschreitungen zählen.

Lärmaktionsplan Cottbus

Die Stadt Cottbus hat einen Lärmaktionsplan in 2 Stufen erstellt: 2008 die 1. Stufe mit Straßen über 16.400 Kfz/24h und 2012/2013 die 2. Stufe mit Straßen zwischen 8.000 und 16.400 Kfz/24h. Die Berliner Straße ist mit einer Verkehrsbelegung von 5.700 Kfz/24h (Analysefall 2010) und 4.700 Kfz/24h im Prognosefall 2015 kein Gegenstand der Lärmaktionsplanungen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Für die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 liegen keine Zielstellungen aus den Lärmaktionsplanungen der Stadt Cottbus vor, die im Bebauungsplan umzusetzen wären.

6.1.4.3 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg 2009

Die Stadt Cottbus ist gemäß Ziel 2.7 LEP B-B (Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg, in Kraft getreten am 15.05.2009) als Oberzentrum festgelegt und gemäß Ziel 2.8 LEP B-B sollen die Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung in diesen konzentriert werden.

Gemäß § 5 Abs. 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007, in Kraft getreten am 01.02.2008) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Entsprechend der Definition des § 2 Abs. 2 LEPro 2007 ist Cottbus als ein Zentraler Ort einzustufen.

Weiterhin wird im § 5 Abs. 2 des Landesentwicklungsprogramms 2007 auf den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hingewiesen. Dabei soll unter anderem die Reaktivierung von Siedlungsbrachen Priorität haben.

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG (Raumordnungsgesetz, in Kraft getreten am 30.06.2009) ist der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm sicherzustellen. Insofern sind zur Vorsorge gegen Immissionen, Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Beeinträchtigungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Da sich beide Teilgeltungsbereiche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes befindet und eine städtebauliche Ordnung durch die Planung erreicht wird, entspricht die Planung den Zielen der Landesentwicklungs- und Raumordnungsplanung sowie der raumordnerischen Zielstellung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet. Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme (zusätzlich zur örtlichen Erfassung) sind u. a. der Geodatenkatalog des Landes Brandenburg sowie das Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg (LUIS BB). Mit beiden werden wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereitgestellt. Darüber hinaus wurden örtliche Begehungen zu den Themen Biotop, Bäume sowie Fauna durchgeführt.

6.2.1 Schutzgut Tiere

Im Rahmen des Scopings wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde Cottbus der Untersuchungsbedarf zur Fauna auf die Artengruppe der Europäischen Brutvögel beschränkt.

Teilgelungsbereich 1 (Lausitzer Straße)

Für das Teilplangebiet 1 erfolgten im Jahr 2017 von April bis September mehrere Ortsbegehungen zur Erfassung der Avifauna.

Brutvogelvorkommen konnten auf der Fläche nicht festgestellt werden. Dies ist vermutlich u. a. auf die Rodung der Vorwaldflächen im Winter, die südlich des Untersuchungsraums durchgeführten Abbrucharbeiten und auf die Arbeiten auf dem Grundstück selbst (Altlastenmonitoring) mit dem damit verbundenen Fahrverkehr zurückzuführen. Jedoch wurden zahlreiche Nahrungsgäste angetroffen. Arten die sich als Nahrungsgäste häufig auf oder über dem Gebiet aufhielten waren: Mehlschwalbe, Amsel, Bachstelze, Haussperling, Mauersegler, Elster, Grünfink, Straßentaube und Hausrotschwanz. Insbesondere für die Kolonie der Mauersegler an den nördlich angrenzenden Plattenbauten ist das Gebiet ein wichtiger Nahrungsraum.

Die Freiflächen um die Bestandsgebäude im Nordosten des Teilgelungsbereichs 1 waren aufgrund von Nutzungsaufgabe und fehlender Pflege zum Zeitpunkt der Kartierung ebenfalls ruderalisiert. Es handelt sich im Wesentlichen um Abstandsgrün (häufig Koniferen) sowie ehemalige Rasenflächen. Die Gebäude kommen im Dachbereich potenziell als Quartier für Gebäudebrüter wie z.B. den Haussperling oder auch den Hausrotschwanz in Frage. Während der Begehungen der Brachfläche konnten jedoch keine Gebäudebrüter im Bereich der Drempe am Dach beobachtet werden.

Teilgelungsbereich 2 (Schweriner Straße)

Für das Teilplangebiet 2 wurde das Vorkommen der Avifauna anhand einer Potenzialanalyse vereinbart. Beobachtungen bei einer Ortsbegehung im Sommer 2017 sind eingeflossen. Aufgrund der dichten Heckenstrukturen sowie der zahlreichen Laubbäume und Gebäude ist der Teilgelungsbereich 2 vergleichsweise wertvoll für die Avifauna. Es konnten zahlreiche, für die Innenstadtlage und die vorhandenen Strukturen typische Vogelarten beobachtet werden. Unter dem Vordach des Einzelhandels wurden mehrere Brutpaare des Haussperlings festgestellt.

6.2.2 Schutzgut Pflanzen

Teilgelungsbereich 1 (Lausitzer Straße)

Derzeit ist der Teilgelungsbereich 1 zum großen Teil unversiegelt und mit Ruderalvegetation unterschiedlicher Brachstadien und jüngeren Vorwaldbeständen bewachsen. Hinzu kommen einige wenige offene Bodenflächen. Die Ruderalvegetation ist in Nachfolge der in den vergangenen Jahren durchgeführten Sanierung des Altlastenstandorts entstanden. Auf der überwiegend sandigen Fläche haben sich Möhren-Steinkleeblüten, Goldrutenbestände sowie sonstige ruderalen Gras- und Staudenfluren entwickelt. Auf zwei größeren Teilflächen an der Lausitzer Straße sowie an der Berliner Straße sind Vorwaldflächen aus Robinie und Spitzahorn entstanden, die im Winter 2016/2017 gerodet wurden, jedoch über Frühjahr/Sommer erneut austrieben und im Spätsommer wieder eine Höhe von 1,50 m erreicht hatten. Im Winter 2017/2018 wurden der Gehölzaufwuchs sowie die ruderalen Gras- und Staudenfluren wieder vollständig entfernt.

Die ruderalen Brachen sind in den Sommermonaten sehr struktur- und blütenreich und daher wertvoll für die innerstädtische Fauna. Es handelt sich um einen vielfältigen Nahrungsraum für die Avifauna, da die Ruderalfluren insektenreich sind. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG konnten nicht festgestellt werden.

Die Bäume im Straßenland (Berliner Straße) sind nach Cottbuser Baumschutzsatzung geschützt. Sie sind den Biototypen der Solitäräume und kleinen Baumgruppen zuzuordnen, da sie keine durchgehenden Baumreihen beidseitig der Straße bilden. Geschützte Alleen nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG kommen im Teilgelungsbereich 1 nicht vor.



Abb.: Biototypenkartierung Teilgelungsbereich 1, Kartierung Juli 2017

Biotoptyp Nr.	Biotoptyp	Wertigkeit
03110	Vegetationsfreie und –arme Sandflächen	gering
03242	Möhren-Steinklee-Fluren	mittel
03244	Solidago canadensis Bestände auf ruderalen Standorten	gering - mittel
03249	Sonstige ruderale Staudenfluren	mittel
05162	Artenarmer Zier- und Parkrasen	gering
0715111	Markanter Solitärbaum, heimische Art, Altbaum	sehr hoch
07152	sonstige Solitärbäume, heimische Baumart	hoch
07153	Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumart	hoch
082824	Robinien-Vorwald, frischer Standorte	mittel - hoch
10271	Anpflanzung von Bodendeckern (< 1m)	gering
126122	Straße mit Asphalt- oder Betondecke ohne bewachsene Mittelstreifen	vernachlässigbar
12652	Weg mit Wasser durchlässiger Decke	vernachlässigbar
12653	Weg, teilversiegelt	vernachlässigbar
12654	Weg, versiegelt	vernachlässigbar
126623	Straßenbahnanlagen	vernachlässigbar

Tabelle der Biotoptypen und ihrer Wertigkeit im Teilgelungsbereich 1

Teilgelungsbereich 2 (Schweriner Straße)

Der Teilgelungsbereich 2 ist insgesamt dem Biotoptyp mit der Nummer 12311 „Handels- und Dienstleistungsfläche in Betrieb mit hohem Grünanteil“ zuzuordnen. Im südlichen Teil sind die Flächen stark versiegelt. Entlang der Schweriner Straße gibt es Strauchpflanzungen, weiter nördlich Rasenflächen an den Gebäuden sowie einen vergleichsweise hohen Anteil an Baumpflanzungen mittleren Alters heimischer Arten, meist in Reihen. Die Pflanzflächen sind strukturreich und eingewachsen, die Sträucher jedoch meist fremdländische Arten sowie Koniferen. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich meist um Linden. Dennoch bieten diese dichten Strauchpflanzungen Lebens- und Nahrungsraum insbesondere für die Avifauna (Freibrüter).



Abb.: Biotoptypenkartierung Teilgelungsbereich 2, Kartierung Juli 2017

Biotoptyp Nr.	Biotoptyp	Wertigkeit
05162	Artenarmer Zier- und Parkrasen	gering
071421	Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Arten	hoch
07152	Sonstiger Solitärbaum	mittel - hoch
102722	Anpflanzung von Sträuchern mit Bäumen	hoch
126431	Parkplatz, versiegelt mit regelmäßigem Baumbestand	Mittel
126432	Parkplatz, versiegelt ohne Baumbestand	vernachlässigbar
12654	Versiegelter Weg	vernachlässigbar

Tabelle der Biotoptypen und ihrer Wertigkeit im Teilgelungsbereich 2

6.2.3 Schutzgut Fläche

Beide Teilbereiche haben zusammen eine Fläche von ca. 3,3 ha ein. Der Teilgelungsbereich 1 umfasst eine Fläche von 2,01 ha, der Teilgelungsbereich 2 hat eine Größe von 1,29 ha.

Im Jahr 2017 erfolgte auf Grundlage der Planunterlage für das Teilplangebiet 1 eine Geländebegehung, bei der unter anderem auch der tatsächlich vorhandene Versiegelungsgrad ermittelt wurde. Danach beläuft sich der Versiegelungsgrad auf ca. 44% (rd. 8.880 qm). Der überwiegende Teil der Versiegelung befindet sich im Bestandsgebiet an der Berliner Straße bzw. der Berliner Straße und der Lausitzer Straße.

Aktuell sind von den 12.917 qm Gesamtfläche 4.568 qm überbaut, 6.047 qm vollversiegelt und 2.311 qm offene, jedoch durch die Sanierung stark anthropogen überformte Bodenflächen.

Der Versiegelungsanteil im Teilgelungsbereich 2 ist mit 82% (inklusive der zum öffentlichen Straßenland gehörenden fußläufigen Erschließung an der Schweriner Straße) deutlich höher, entspricht jedoch in seiner Bestandssituation einer gewerblich genutzten innerstädtischen Fläche.

Bei beiden Teilgebieten handelt es sich um anthropogen stark vorbelastete, innerstädtische Flächen.

6.2.4 Schutzgut Boden

In der Bodenübersichtskarte des Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg (LUIS-BB) liegen beide Teilgebiete in einer Fläche die überwiegend durch Versiegelung mit gering verbreiteten Lockersyrosem und Pararendzinen, geologisch ursprünglich entstanden aus Talsanden über Geschiebemergel/-lehm, gekennzeichnet ist.

Die natürlich anstehenden sandigen Böden oberhalb des Geschiebemergels haben ein vergleichsweise geringes Rückhaltevermögen für Sickerwasser und eine geringe Puffer- und Filterfunktion. Diese Funktionen sind im Teilgelungsbereich 1 durch die Altlastensanierung und im Teilgelungsbereich 2 durch den hohen Anteil an überbauten und versiegelten Flächen beeinträchtigt.

Eine Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften kann aufgrund der Vorbelastung und der Nutzung der beiden Teilgebiete ausgeschlossen werden.



Abb. Geologische Übersichtskarte (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg (LUIS-BB))
 braun-schraffiert: fein bis mittelkörnige Sande über Geschiebemergel/-lehm
 grün: Talsand als Ablagerung des Urstromtals
 beige: Sand-Humus-Mischbildungen über Ablagerungen (See- und Altwassersande)

Teilgelungsbereich 1 (Lausitzer Straße)

Gemäß orientierender Untersuchung („Orientierende Untersuchung des Untergrundes“ der Krauss & Partner GmbH, Oldenburg vom 17.11.2015) sind die Bodenverhältnisse infolge der Altlastensanierung gestört. Nach Auswertung der Bodenproben setzt sich der Untergrund aus einer weitflächig anstehenden, sandigen, teilweise kiesigen Auffüllung mit darunterliegendem Geschiebemergel zusammen. Die Auffüllung hat eine Mächtigkeit zwischen minimal 0,5 m bis maximal 4,70 m unter GOK. Unterlagert wird dieser aufgefüllte Bodenhorizont von pleistozänem Geschiebemergel, diese setzen sich überwiegend aus Sand mit Schluff- und Tonanteilen zusammen.

Bei dem Grundstück handelt es sich um einen ehemaligen, teilsanierten Gaswerksstandort. Es erfolgte eine Bodensanierung durch Aushub der belasteten Massen bis in eine Tiefe von ca. 2,5 m bis zum Erreichen des bindigen Geschiebemergels, der als natürliche geologische Barriere fungierte. Eine im Jahr 2015 erfolgte Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sanierungsbedürftige Bodenbelastungen ober- oder unterhalb des bindigen Geschiebemergels nachweisbar sind, die Grenzwerte überschreiten (vgl. Kap. 2.5 und 2.7).

Da die Bodenbelastungen unterhalb des Geschiebemergels auch in der grundwassergesättigten Zone nachgewiesen wurden, konnte eine Belastung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden. Die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen zeigen, dass die Quellensanierung im Boden bereits Wirkung zeigte da lediglich 2 der 5 Grundwassermessstellen leicht erhöhte Schadstoffgehalte aufwiesen (vgl. Kap. 2.5 und 2.7).

Der Teilgeltungsbereich 1 wird als sanierte Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Cottbus geführt und ist als anthropogen überformt und erheblich vorbelastet einzuschätzen.

Teilgeltungsbereich 2 (Schweriner Straße)

Der Teilgeltungsbereich 2 ist durch einen hohen Anteil an versiegelten Flächen gekennzeichnet.

Die offenen Bodenflächen sind durch gärtnerische Nutzung und Pflege ebenfalls anthropogen überformt. Über das anstehende Grund- oder Schichtenwasser liegen keine Daten vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es sich um, dem Teilgeltungsbereich 1 vergleichbare, Abstände handelt. Im Landschaftsplan der Stadt Cottbus ist ein Flurabstand von 2,0 -5,0 m angegeben.

Altlasten sind für den Teilgeltungsbereich 2 nicht bekannt.

6.2.5 Schutzgut Wasser

Im langjährigen Mittel liegen Niederschläge mit 563mm/Jahr für die Stadt Cottbus vor, wobei sich Brandenburg weit eine Tendenz zu sinkenden jährlichen Niederschlagsmengen abzeichnet. Aufgrund der Vorbelastung (Altlastensanierungsgebiet bzw. hoch versiegelter gewerblicher Standort) haben beide Teilgebiete keine Bedeutung für die Grundwassersanreicherung (vgl. auch Kapitel 2.5 und 2.7).

Die Sanierung auf dem ehemaligen Gaswerksstandort im Teilgeltungsbereich 1 erfolgte durch Aushub der belasteten Massen bis in eine Tiefe von ca. 2,5 m bis zum Erreichen des bindigen Geschiebemergels, der im vorliegenden Fall als natürliche geologische Barriere fungierte.

Da die Bodenbelastungen unterhalb des Geschiebemergels auch in der grundwassergesättigten Zone nachgewiesen wurden, konnte eine Belastung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Scopings erfolgte der Hinweis, dass es trotz Sanierung der Hauptschadensbereiche nicht ausgeschlossen ist, dass auf der Fläche Schadstoffanreicherungen verblieben sind, weshalb von Seiten der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde eine weitgehende Versiegelung des Grundstücks präferiert wird. Eine Niederschlagswasserversickerung wird jedoch in Teilbereichen des Grundstücks, die von der Altlastenproblematik nicht betroffen sind, grundsätzlich als möglich eingestuft.

Beide Teilgeltungsbereiche liegen außerhalb von Trinkwasserschutz- oder -vorbehaltsgebieten. Die nächstgelegenen Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) sind die TWSZ III des Schutzgebietes Sachsendorf (im Süden in mehr als 2 km Entfernung) sowie des Wasserwerkes Cottbus II/ Wasserfassung Ruben (im Nordwesten in ca. 5 km Entfernung).

Damit liegen die Schutzzonen des Wasserwerkes Cottbus II zwar im Grundwasser-Abstrom des Altstandortes der ehemaligen Gasanstalt, die Trinkwassergewinnung erfolgt jedoch nicht aus dem quartären Grundwasserleiter.

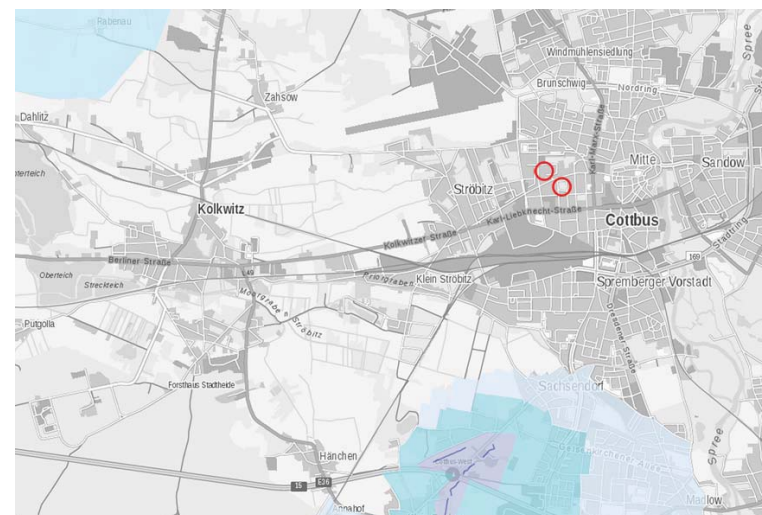


Abb.: Lage der Trinkwasserschutzgebiete nordwestlich und südlich des Bebauungsplans W/39, 46/107 (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg (LUIS-BB))

6.2.6 Schutzgut Luft

Die Berliner Straße ist Teil des Hauptverkehrsnetzes von Cottbus und zählt daher zu den potenziellen PM10-Überschreitungsbereichen. Gemäß Luftreinhalteplan 2011 der Stadt Cottbus zählt die Berliner Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu den Straßenabschnitten mit potenziellen Grenzwertüberschreitungen. In den Analyseplänen aus dem Jahr 2011 sowie den Prognoseplänen für das Jahr 2015 werden keine Grenzwertüberschreitungen für PM10 und PM2,5 festgestellt bzw. prognostiziert. Diese Aussagen treffen auch für die NO₂-Belastung zu. Lausitzer Straße und Schweriner Straße sind nicht Teil des Hauptverkehrsnetzes. Hier sind keine Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub und NO_x zu erwarten. Es liegen jedoch keine konkreten Daten zu Luftqualität und Staubbelastung für die beiden Teilgeltungsbereiche im Plangebiet vor.

6.2.7 Schutzgut Klima

Der Cottbuser Raum wird klimatisch dem kontinental beeinflussten Binnentiefland zugeordnet. Damit gehen folgende Faktoren einher:

- relativ geringe durchschnittliche Windgeschwindigkeiten
- geringe jährliche Niederschläge
- ausgeprägte Temperaturdifferenzen im Jahresverlauf

ein hohes Sonnenscheinangebot

Gemäß Landschaftsplan Cottbus liegen die beiden Teilgeltungsbereiche 1 und 2 in keiner großräumigen Luftleit- und Ventilationsbahn die den Luftaustausch im Stadtgebiet begünstigen.

Der Teilgeltungsbereich 1 ist jedoch aufgrund seiner Offenheit sowie seiner ruderalen Hochstaudenfluren und Vorwaldbestände als kleinklimatisch bedeutsame Entlastungsfläche in der Innenstadtlage zu bewerten.

Entsprechend besteht für den Teilgeltungsbereich 1 eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.

Der Teilgeltungsbereich 2 hingegen gilt als bioklimatisch belasteter Bereich. Hier besteht aufgrund der Vorbelastung (hoher Versiegelungsgrad) ebenfalls eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Umbau und Nutzungsintensivierungen sollten diese mit einem Verlust an klimatisch wirksamen Grünflächen bzw. Bäumen mit einem hohen Biovolumen einhergehen.

6.2.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild leitet sich im Wesentlichen aus der umgebenden Bebauung bzw. aus den umgebenden Nutzungen ab, das Landschaftsbild aus seiner natürlichen landschaftsräumlichen Prägung. Das unmittelbare Umfeld des Teilgeltungsbereichs 1 wird städtebaulich im Wesentlichen durch eine heterogene Baustruktur geprägt. Weiterhin wird eine ungestaltete städtische Brache als wenig attraktiv empfunden und weist keine natürliche landschaftsräumliche Prägung auf. Infolgedessen besteht bezogen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild eine vergleichsweise geringe Empfindlichkeit im Teilgeltungsbereich 1.

Auch dem Teilgeltungsbereich 2 fehlt eine natürliche landschaftsräumliche Prägung. Der hohe Anteil an Laubbäumen und die sonstigen gestalteten Freiflächen wirken jedoch positiv auf den Nahversorgungsstandort. Entsprechend besteht eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber Umbau und Nutzungsintensivierungen, sollten diese mit einem Verlust an Grünflächen bzw. Bäumen einhergehen.

6.2.9 Biologische Vielfalt

Infolge der innerstädtischen Lage sowie der gewerblichen Flächennutzung und dem damit verbundenen geringen Lebensraum für Flora und Fauna ist das Teilplangebiet 2 für den Erhalt von biologischer Vielfalt nur von geringer Bedeutung. Hinzu kommt, dass es sich bei den im Teilgeltungsbereich 2 vorkommenden Pflanzen um einige wenige Standardarten für Abstandsgrün handelt.

Dem Teilgeltungsbereich 1 kommt aufgrund der natürlichen Sukzession und den daraus entstandenen ruderalen Hochstaudenfluren eine gewisse Bedeutung für die biologische Vielfalt in der Innenstadt zu. Städtische Brachen bieten eine vergleichsweise hohe Vielfalt im Vergleich zu gestalteten Freiflächen. Aufgrund der zunehmenden Verdichtung nehmen diese durch Sukzession gekennzeichneten Lebensräume zunehmend ab. Entsprechend sind die ruderalen Hochstaudenfluren als wertvoll für die biologische Vielfalt einzustufen.

6.2.10 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb der beiden Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete von Natur und Landschaft gemäß §§ 21-29 BNatSchG.

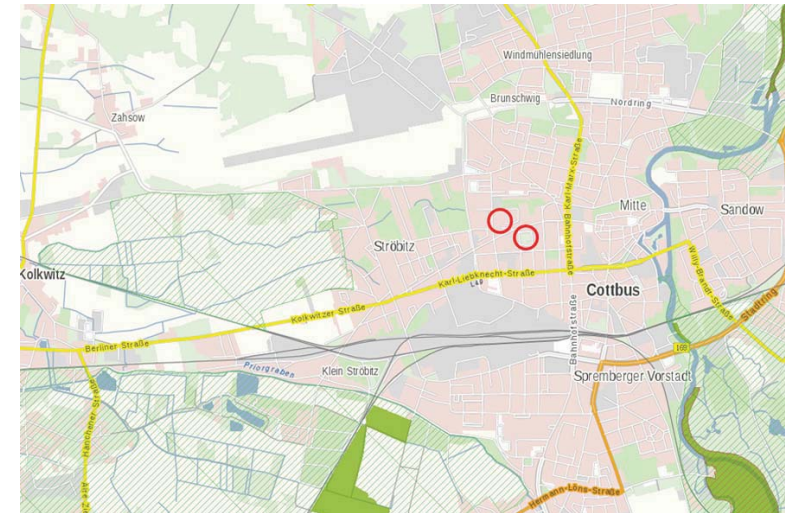


Abb.: Lage der Schutzgebiete (Naturschutz) im weiteren Umfeld des Bebauungsplans W/39, 46/107 (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg (LUIS-BB))

6.2.11 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen Erholung und Gesundheit der Bevölkerung von Belang.

Untersuchungsschwerpunkt zum Schutzgut Mensch und seiner Gesundheit werden für den Teilgeltungsbereich 1 die Lärmemissionen aus dem festgesetzten Sondergebiet des SO1 (Gewerbelärm, Verkehrslärm) sein. Dabei ist auch die benachbarte Wohnbebauung in der Lausitzer Straße und Berliner Straße zu berücksichtigen.

Für den Teilgeltungsbereich 1 (Lausitzer Straße) werden im Schalltechnischen Gutachten (siehe Anlage 2) die Lärmarten Verkehrslärm und Gewerbelärm behandelt. Die Wirkungsbetrachtung bezieht sich dabei auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb der Plangrenzen. Bei der Betrachtung des Verkehrslärms (öffentlicher Fahrverkehr) ist die Berliner Straße relevant, da mit Ausweisung des Urbanen Gebiets Auswirkungen sowohl auf die dort zulässige Wohnnutzung als auch auf andere sensible Nutzungen bestehen können. Die Einbeziehung der Lausitzer Straße in diese Betrachtung ist auf Grund der geringen Verkehrsbelegung nicht notwendig.

Bezüglich des Verkehrslärms stellt die Untersuchung fest, dass im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 in Höhe von 60 dB(A) im Tagzeitraum und von 50 dB(A) Nachtzeitraum (gilt für Mischgebietslagen) vor den Nord-, West- und Ostfassaden der Gebäudeanlagen des Urbanen Gebiets teilweise überschritten werden. (vgl. Schalltechnisches Gutachten für den Teilgeltungsbereich 1, S. 28).

Jedoch überschreitet die prognostizierte Straßenverkehrslärmsituation weder im Tages- noch im Nachtzeitraum die Schwelle einer Gesundheitsgefährdung und erreicht keine Größe, die den Aufenthalt im Freien in Außenwohnbereichen oder in baulich verbundenen Außenwohnbereichen stark beeinträchtigen kann.

Für Erholungszwecke ist das Plangebiet nicht erschlossen bzw. wenig attraktiv. Die Brache im Teilgeltungsbereich 1 (Lausitzer Straße) ist eingezäunt und übernimmt aktuell keine Funktion als Naherholungsfläche.

Bei den Grünflächen im Teilgeltungsbereich 2 (Schweriner Straße) handelt es sich überwiegend um Abstandsgrün, welches nur bedingt für Erholungszwecke genutzt werden kann.

Für den Teilgeltungsbereich 2 (Schweriner Straße) wird im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens (siehe Anlage 3) die Bestandsituation ausgewertet. Als maßgeblicher Immissionsort, also die dem Emissionen nächstgelegene sensible Nutzung, wird im Gutachten das Wohnhaus Erfurter Straße 9 benannt.

Im Ergebnis einer Langzeit-Lärmmessung wird festgestellt, dass es mit den derzeitigen Nutzungen im Plangebiet zur Überschreitung von immissionsschutzrechtlichen Anforderungen bezüglich der gewerblichen Lärmimmission im maßgeblichen Nachbarschaftsbereich kommt. Die Überschreitung bezieht sich nur auf den Nachtzeitraum und wird ausschließlich durch den Betrieb des REWE-Einkaufsmarktes erzeugt.

6.2.12 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Teilgeltungsbereich 1 befindet sich ein eingetragenes Einzeldenkmal in der Berliner Straße 27. Das ehemalige Verwaltungs- und Betriebsgebäude der Cottbuser „Städtischen Werke“ wurde 1913 durch das Bauamt der Stadt Cottbus unter Leitung des Stadtbaurates Johannes Boldt erbaut.

Für den Teilgeltungsbereich 2 sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung bekannt.

Auf Bodendenkmale gibt es in beiden Teilgeltungsbereichen keine Hinweise.

6.2.13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach § 34 BauGB Bebauung entstehen. Aufgrund der Vorbekanntung im Teilgeltungsbereich 1 wäre für den Standort des ehemaligen Gaswerks eine gewerbliche Nutzung mit einem hohen Versiegelungsanteil wahrscheinlich.

Mit einer gewerblichen Entwicklung auf der Grundlage von § 34 BauGB wäre der vollständige Verlust der Vegetation verbunden. Grünplanerische Entwicklungsmaßnahmen wären nicht zu erwarten. Für das bereits bebaute Grundstück an der Berliner Straße würde sich der Zustand der Umwelt nicht verändern.

Im Teilgeltungsbereich 2 ist vom Status Quo auszugehen.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In den folgenden Kapiteln werden die voraussichtlich erheblichen direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen, langfristigen, ständigen und vorübergehenden, positiven und negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter, soweit bei Durchführung der Planung zu erwarten, dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans. Dabei beziehen sich die Aussagen auf die jeweiligen Baugebiete in den Teilgeltungsbereichen 1 und 2.

In der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose erfolgt soweit möglich auch die Prüfung der Auswirkungen während des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant auch der Auswirkungen der Abrissmaßnahmen. Zusätzlich werden die Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen berücksichtigt wird, geprüft.

6.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Ein Abriss von Gebäuden wird in keinem der beiden Teilgeltungsbereiche vorbereitet. Baubedingt ergeben sich für den Teilgeltungsbereich 1 durch den geplanten Neubau von Gebäude und Stellplatzanlage im Sondergebiet 1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, da bereits mit Beginn einer Bautätigkeit Lebensraum und Vegetationsstrukturen beseitigt werden. Für die Fläche des Urbanen Gebietes im Teilgeltungsbereich 1 sowie die Sondergebiete im Teilgeltungsbereich 2 sind keine baubedingten Auswirkungen für die Fauna zu erwarten.

Mit dem Neubau im Sondergebiet 1 geht anlagedingt ein dauerhafter Verlust an Nahrungsraum für die Avifauna einher. Die blütenreichen Brachflächen bieten Lebensraum für Insekten, die eine wichtige Nahrungsquelle in innerstädtischer Lage bilden. Mit der Überbauung und Versiegelung sowie der Anlage von herkömmlichen Pflanzflächen (Abstandsgrün) geht dieser Nahrungsraum verloren.

Allerdings entsteht durch die Anlage einer großflächigen Dachbegrünung neuer Lebensraum für die Gras- und Staudenfluren besiedelnden Insekten.

Im Urbanen Gebiet sowie den Sondergebieten 2a und 2b im Teilbereich 2 werden keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten bzw. anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere vorbereitet. Dennoch sind auch hier die vorhandenen Vegetationsstrukturen wichtiger Lebensraum, deren Verlust bei Umstrukturierung ausgeglichen werden sollte.

Die Fortführung der Nutzungen im Teilgeltungsbereich 2 sowie im Urbanen Gebiet des Teilgeltungsbereichs 1 hat keine betriebsbedingten Auswirkungen auf die Fauna. Die nach Bebauungsplan zulässigen Nutzungen entsprechend weitestgehend dem Status Quo. Mit der Fortführung der bestehenden Nutzungen sind keine Störungen für die Tierwelt über das bereits bestehende Maß hinaus verbunden.

Mit der Inbetriebnahme eines Einzelhandelsstandortes im Sondergebiet 1 hingegen gehen betriebsbedingte Störungen für die Tierwelt einher: zu Bewegungen durch Liefer- und Kundenverkehr kommen Lärm und Licht als weitere Störquellen hinzu.

6.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Ein Abriss von Gebäuden wird in keinem der beiden Teilgeltungsbereiche vorbereitet. Baubedingt ergeben sich für den Teilgeltungsbereich 1 im Sondergebiet 1 durch den geplanten Neubau von Gebäude und Parkplatz erhebliche Verluste für das Schutzgut Pflanzen, da mit der Bautätigkeit selbst bereits alle bestehenden Vegetationsstrukturen auf der Brachfläche beseitigt werden.

Mit der Umnutzung im Sondergebiet 1 geht anlagedingt ein erheblicher Verlust an blütenreicher Brachfläche sowie Vorwaldfläche unwiderruflich einher. Mit der Überbauung und Versiegelung sowie der Anlage von herkömmlichen Pflanzflächen (Abstandsgrün) werden diese Verluste qualitativ nicht ausgeglichen. Zum Ausgleich der Verluste an Vegetation im Sondergebiet 1 wird die Begrünung der Stellplatzanlage mit groß- und mittelkronigen Bäumen sowie eine Dachbegrünung festgesetzt.

Für die Sondergebiete im Teilgeltungsbereich 2 sowie das Urbane Gebiet im Teilgeltungsbereich 1 sind keine Verluste von vorhandenen Gehölzen zu erwarten. Zulässig ist im Sondergebiet 2b eine geringfügige zusätzliche Versiegelung, die sich bei einer Umstrukturierung der Stellplatzanlage im Norden auswirken könnte. Dabei wären anlagebedingt Baumfällungen zu erwarten, die jedoch gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus ersatzpflichtig werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind für das Schutzgut Pflanzen nicht zu erwarten, da durch die bestehenden und geplanten Nutzungen (Einzelhandel und Dienstleistungen) keine für die Flora relevanten Immissionen aus dem Betrieb entstehen.

6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Bau und Abriss bedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind weder im Teilgeltungsbereich 1 noch im Teilgeltungsbereich 2 zu erwarten, da kein Abriss vorbereitet wird und baubedingt keine Flächen über die der Teilgeltungsbereiche selbst beansprucht werden.

Für das Schutzgut Fläche sind im Teilbereich 2 anlagebedingt keine Auswirkungen zu erwarten, da hier die Bestandsdichte von rund 80% Flächenversiegelung festgesetzt wird. Geringfügige zusätzliche Versiegelung im Sondergebiet 2b hat keine relevanten Auswirkungen auf den Flächenverbrauch.

Für den Teilgeltungsbereich 1 sind für das Schutzgut Fläche anlagebedingt ebenfalls keine Auswirkungen zu erwarten, da es sich um eine innerstädtische Konversionsfläche handelt die nach Sanierung des ehemaligen Gaswerks einer neuen Flächennutzung zugeführt wird. Die nunmehr festgesetzte Nutzung bestätigt die Dichte für die bereits vorhandene Bebauung an der Berliner Straße und setzt für die Konversionsfläche des Gaswerks eine bauliche Dichte fest, die über den ehemaligen Flächenverbrauch nicht hinausgeht. Die für das Sondergebiet 1 vorgesehene Nutzung (Einzelhandel) vermeidet als Nachnutzung die Inanspruchnahme weniger beeinträchtigter Flächen im Stadtgebiet.

Für das Schutzgut Fläche sind keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, da es sich im Teilgeltungsbereich 2 um einen faktisch bestehenden Standort für Einzelhandel und Dienstleistungen handelt und die bestehenden Nutzungen im Grundsatz fortgeführt werden. Dies gilt auch für das Urbane Gebiet im Teilgeltungsbereich 1 sowie das Sondergebiet 1, da betriebsbedingt kein zusätzlicher Flächenverbrauch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereitet werden.

Da im Vergleich zur Bestands- bzw. Vornutzung die Flächeninanspruchnahme durch die Realisierung der Planung nicht ansteigt und keine betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen, ist von keinen erheblichen Auswirkungen (im Sinne von Flächenverbrauch) für das Schutzgut Fläche auszugehen.

6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Abriss bedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da kein Gebäudeabriss vorbereitet wird und der Straßenneubau an der Lausitzer Straße keine erheblichen Abrissmaßnahmen erwarten lässt. Auch sind keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten, da die beiden Teilgeltungsbereiche bereits vollständig überprägt sind und somit baubedingt in keine natürlichen Böden bzw. Bodenfunktionen eingegriffen wird.

Durch die Ausweisung von Bauflächen wird es bezogen auf den Teilgeltungsbereich 1 bei Realisierung der Planung anlagebedingt zu Versiegelungen auf derzeit offenen Bodenflächen im Sondergebiet 1 kommen. Durch die zulässigen Gebäude und Erschließungsflächen kann dabei eine maximale Versiegelung auf 80% der Fläche erreicht werden. Bodenfunktionen wie z. B. Lebensraum- oder Filter- und Pufferfunktionen sind zwar bereits im Status Quo durch die Sanierung stark beeinträchtigt worden, dennoch sind durch die

flächige Neuversiegelung im Teilgeltungsbereich 1 erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Im Teilgeltungsbereich 2 wird im Wesentlichen der Status Quo festgesetzt. Es kann anlagebedingt zu geringfügiger zusätzlicher Versiegelung im SO 2b kommen, die jedoch bezogen auf das Schutzgut Boden keine erheblichen Auswirkungen haben wird. Auch hier handelt es sich um anthropogen überformten Boden, dessen Funktionen bereits eingeschränkt sind.

Von betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist nicht auszugehen, da bezogen auf die zulässigen Vorhaben und Betriebsarten keine Immissionen auf das Schutzgut Boden einwirken.

6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

In den beiden Teilplangebietten befinden sich keine Oberflächengewässer. Zu prüfen sind daher die Auswirkungen der Planungen auf das Niederschlagswasser sowie das Grundwasser.

Im Rahmen des Scopings erfolgte der Hinweis, dass von Seiten der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im Sondergebiet 1 aufgrund der Altlastenproblematik eine weitgehende Versiegelung des Grundstücks präferiert wird. Eine Niederschlagswasserversickerung wird jedoch in Teilbereichen des Grundstücks, die von der Altlastenproblematik nicht betroffen sind, grundsätzlich als möglich eingestuft und aufgrund der fehlenden Leistungsfähigkeit des öffentlichen Mischwassernetzes angestrebt.

Abriss- oder baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da kein Abriss durch die Planung vorbereitet wird. Die abrisssbedingten Auswirkungen des ehemaligen Gaswerks im Teilgeltungsbereich 1 wurden durch die Sanierung bereits beseitigt. Im Teilgeltungsbereich 2 werden durch die Festsetzung des Status Quo keine bau- oder abrisssbedingten Auswirkungen vorbereitet.

Bei Umsetzung der Planung können im Sondergebiet 1 anlagebedingt 80% der Gesamtfläche versiegelt werden. Mit der weitgehenden Versiegelung der Fläche, dem Rückhalt des Niederschlagswassers über eine Dachbegrünung sowie der Versickerung des Niederschlagswassers auf dem weniger belasteten nördlichen Teilbereich wird den Vorgaben des Grundwasserschutzes im Sondergebiet 1 Rechnung getragen. Weitere Auswirkungen aus einer Versickerung des Niederschlagswassers in die noch belasteten unteren Bodenschichten werden vermieden.

Im Urbanen Gebiet des Teilgeltungsbereichs 1 sowie den Sondergebieten des Teilgeltungsbereichs 2 wird der Status Quo festgesetzt, so dass anlagebedingt keine Auswirkungen über das bereits bestehende Maß hinaus zu erwarten sind. Sollte der Anteil an versiegelten Flächen im Sondergebiet 2b anlagebedingt geringfügig ansteigen, wird eine höhere Versickerungsrate des Niederschlagswassers über die vorhandenen Pflanzflächen erforderlich. Diese Maßnahmen sind aufgrund der Wasserleitfähigkeit des Bodens umsetzbar.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen im Bebauungsplan keine Vorhaben oder Betriebe die mit Wasser gefährdenden Stoffen Umgang haben zugelassen sind.

6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen lassen keine erheblichen lufthygienischen Belastungen erwarten. Abriss- oder baubedingte sowie anlagebedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Betriebsbedingt ist mit geringfügig erhöhten Luftschadstoff-Emissionen infolge des erwarteten Liefer- und Kundenverkehrs im Sondergebiet 1 zu rechnen. Diese sind aufgrund der vergleichsweise geringen Vorbelastung

(keine Grenzwertüberschreitungen in der Berliner Straße gemäß Luftreinhalteplan Cottbus) als nicht erheblich einzustufen.

6.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Baubedingt gehen klimatisch relevante Vegetationsstrukturen im Sondergebiet des Teilgeltungsbereichs 1 verloren.

Mit der Realisierung der Planungsziele werden sich anlagebedingt durch die zu erwartenden Bebauungsstrukturen im Sondergebiet 1 ausschließlich die mikroklimatischen Gegebenheiten im Plangebiet verändern. Auswirkungen auf das gesamtstädtische Klima sind nicht zu erwarten.

Die verstärkte Erwärmung, die durch den neuen Gebäudekörper sowie die Stellplatzanlage im Sondergebiet 1 hervorgerufen wird, kann durch die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung und von Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage vermindert werden. Der verstärkte Wasserrückhalt sowie die erhöhte Verdunstungsrate auf dem begrünten Dach werden die negativen Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation im Sondergebiet 1 zusätzlich mindern.

Für die übrigen Baugebiete (Urbanes Gebiet im Teilgeltungsbereich 1 und Sondergebiete im Teilgeltungsbereich 2) sind anlagebedingt keine Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation zu erwarten, da die vorhandenen Vegetationsstrukturen erhalten bleiben.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen im Bebauungsplan keine Vorhaben oder Betriebe zugelassen werden die klimawirksame Emissionen erzeugen.

6.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Abriss- und baubedingte Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen des Bebauungsplans für keinen der beiden Teilgeltungsbereiche Abrissmaßnahmen und auch keine erheblichen Eingriffe in die Topografie vorbereitet werden.

Mit der Umsetzung der Festsetzungen im Teilgeltungsbereich 1 erfolgt eine grundlegende Neugestaltung der räumlich-städtebaulichen Situation. Die räumliche Wirkung wird sich mit Realisierung insbesondere im Kreuzungsbereich Berliner Straße / Lausitzer Straße anlagebedingt erheblich verändern, da eine sanierte und brach gefallene Konversionsfläche neu bebaut wird.

Die zulässige Bebauung im Sondergebiet 1 fügt sich in das Stadtbild der umgebenden Bebauungsstrukturen ein. Die Veränderung infolge der Neubebauung wird - insbesondere die Stellplatzanlage - mit Baumpflanzungen gemindert. Zusätzlich wird die optische Beeinträchtigung durch die neue Dachfläche mit der extensiven Dachbegrünung für die in höheren Geschossen wohnenden Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung gemindert. Durch die grundlegende Neugestaltung im Sondergebiet 1 erfolgt eine Aufwertung des Bereiches, so dass der Verlust an prägenden Vegetationsstrukturen in vollem Umfang ausgeglichen werden kann.

Für die Straßenraumbegrünung werden sich anlagebedingt keine negativen Auswirkungen ergeben, da die Straßenbäume in der Berliner Straße durch den Planentwurf nicht tangiert werden. In der Lausitzer Straße sollen im Rahmen der Neugestaltung Straßenbäume gepflanzt werden. Diese sind Gegenstand der Ausbauplanung Lausitzer Straße.

Mit der Sicherung der übrigen Baugebiete (Urbanes Gebiet, Sondergebiete 2a und 2b) in ihrer Bestandssituation werden keine erheblichen anlagebedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild hervorgerufen. Der Anteil an landschaftsbildprägenden Bäumen und Vegetationsstrukturen bleibt erhalten. Von Festsetzungen in den Baugebieten gehen keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

6.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Durch den Bebauungsplan werden durch Sukzession entstandene Lebensräume von Tieren und Pflanzen, die an das Stadtleben angepasst sind im Sondergebiet 1 bau- und anlagebedingt verloren gehen. Diese sind aufgrund der zunehmenden innerstädtischen Verdichtung weniger häufig anzutreffen. Zukünftig werden allerdings teilweise vergleichbare Lebensraumstrukturen in dem von baulichen Maßnahmen betroffenen Sondergebiet 1 entstehen: die Dachfläche des Einzelhandels soll extensiv begrünt werden, so dass den Gras- und Staudenfluren ähnliche Vegetationsstrukturen entwickelt werden können. Baumpflanzungen ersetzen die aus Sukzession entstandene Vorwaldfläche qualitativ.

In den übrigen Baugebieten (Urbanes Gebiet sowie Sondergebiete 2a und 2b) werden die Vegetationsstrukturen und damit die dort bestehende biologische Vielfalt erhalten.

Mit der Umsetzung der Planung im Sondergebiet 1 können betriebsbedingten Auswirkungen z. B. durch Beleuchtung hervorgehen, die die biologische Vielfalt beeinflussen. Hierzu sollten auf der Genehmigungsebene z. B. Regelungen für Insekten freundliche Beleuchtung erwrirkt werden.

Die Umsetzung der Planungsziele in den Teilgeltungsbereichen 1 und 2 wird voraussichtlich geringfügige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt hervorrufen.

6.3.10 Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gemäß nationaler oder internationaler Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen befinden sich nicht im Untersuchungsraum. Negative Auswirkungen Abriss und Bau bedingter, anlagebedingter und betriebsbedingter Art können somit ausgeschlossen werden.

6.3.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Landschaftsbezogene Erholung

Die Freiflächen der Sondergebiete 2a und 2b werden auch künftig öffentlich zugänglich sein und zumindest allgemeine Aufenthaltsqualitäten aufweisen. Besondere Funktionen für eine Erholungsnutzung sind in den Sondergebieten des Teilgeltungsbereichs nicht zu erwarten.

Die übrigen Baugebiete (Urbanes Gebiet, Sondergebiet 1) weisen keine Aufenthaltsqualitäten auf. Bezogen auf die Landschaftsbezogene Erholung gehen von den Planungen des Bebauungsplans keine relevanten Auswirkungen abriß-, bau-, anlagen- oder betriebsbedingter Art aus.

Gesundheit (Lärm)

Durch die künftige Nutzung im Sondergebiet 1 wird zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr verursacht, der Verkehrslärm erzeugt. Weiterhin gehen betriebsbedingt akustische Störungen (Ladevorgänge, Einkaufswagen etc.) einher. Baubedingter Lärm ist ebenfalls zu erwarten, wobei bei baubedingtem Lärm von einer Vermeidung und Minderung durch die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben von Ruhezeiten über Auflagen in der Baugenehmigung ausgegangen werden kann.

Das Lärmgutachten stellt zu dem durch das Sondergebiet 1 anlagenbezogenen Fahrverkehr im öffentlichen Straßenbereich der Lausitzer Straße fest, dass dieser das anzuwendende Kriterium der

Lärmsteigerung durch anlagenbezogenen Fahrverkehr um 3 dB und die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den maßgeblichen Nachweisorten in Summe nicht erfüllt. Insofern bestehe kein immissionsschutzrechtlicher Handlungsbedarf (vgl. Schalltechnisches Gutachten Teilgeltungsbereich 1, GWJ, Oktober 2018).

„Der Beurteilungspegel am maßgeblichen Nachweisort IO13 (Allgemeines Wohngebiet) wird nicht um 3 dB erhöht, der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete wird um maximal 1 dB überschritten. Am Nachweisort IO12 werden die Grenzwerte für Mischgebietslagen nicht erreicht. Eine Beurteilungspegelerhöhung im Tageszeitraum um 3 dB ist allerdings gegeben.“ (GWJ, Oktober 2018, S. 22)

Die Untersuchung der Auswirkungen des öffentlichen Fahrverkehrs auf das Plangebiet (Sondergebiet 1 sowie Urbanes Gebiet) zeigt, dass lediglich die Berliner Straße als Quelle zu betrachten ist. Ein Einbeziehen der Lausitzer Straße ist aufgrund der geringen Verkehrsbelastung nicht erforderlich. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Fassaden des Bestandsgebäudes an der Berliner Straße bei Wohnnutzung anlagebedingt Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm bedürfen (vgl. GWJ, Oktober 2018, S. 22 f).

Bezogen auf den betriebsbedingten Gewerbelärm zeigen die Berechnungsergebnisse, dass der Tagesrichtwert zum Beurteilungspegel in den maßgeblichen Nachbarschaftslagen an den Plangrenzen eingehalten wird. Das betrifft die Wohn- und Mischgebietslagen mit einem städtebaulichen Orientierungswert von 55/60 dB(A), welcher identisch ist mit dem Immissionsrichtwert der TA Lärm.

Eine mögliche nächtliche Anlieferung im Sondergebiet 1 zeigt für die ungünstigste Nachtstunde die Einhaltung der Beurteilungspegel nachts im gesamten Nachbarschaftsbereich. Vor den Gebäuden in Mischgebietslage in der Lausitzer Straße können sehr geringfügige Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm im Nachtzeitraum auftreten. Diese resultieren ausschließlich aus der geplanten nächtlichen Anlieferung, dabei wird von der Einhausung des Anlieferbereichs ausgegangen. (vgl. GWJ, Oktober 2018, S. 27).

Eine nächtliche Öffnungszeit (22:00 -24:00 Uhr) des Marktes und damit einhergehend, der Betrieb der Stellplatzanlage, ist unter bestimmten Bedingungen möglich. Diese Bedingungen sind die Ausführung der Fahrwege in Asphalt und der Stellplatzflächen mit Betonstein, Fugen ≤ 3 mm, die Begrenzung der Nachtstellplätze auf einen Kernbereich mit entsprechenden Abständen zu den Mischgebiets- und Nachbarschaftslagen, Konzentration des nächtlichen Zu- und Abfahrtsweges nahe des Marktes, Nichtnutzung der Einkaufswagenanlage im Nachtzeitraum (vgl. GWJ, Oktober 2018, S. 31).

Für den Teilgeltungsbereich 2 stellt das Gutachten fest, dass es mit den derzeitigen Nutzungen im Plangebiet zur betriebsbedingten Überschreitung von immissionsschutzrechtlichen Anforderungen bezüglich der gewerblichen Lärmimmission im maßgeblichen Nachbarschaftsbereich kommt. Die Überschreitung bezieht sich nur auf den Nachtzeitraum und wird ausschließlich durch den Betrieb des REWE-Einkaufsmarktes erzeugt.

Insofern muss das Bebauungsplanverfahren Festsetzungen treffen, die auf eine diesbezügliche Konfliktbewältigung abzustellen haben. Es besteht eine grundsätzliche Verträglichkeit der geplanten und zulässigen Nutzungen mit dem nachbarschaftlichen Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes unter den folgenden Bedingungen:

- Nachtanlieferungen für die zugelassenen Nutzungen im Sondergebiet SO 2a sind nicht zulässig.
- Öffnungszeiten sind von 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu beschränken.
- neu zu errichtende Anlagen der Technischen Gebäudeausrüstung müssen so ausgelegt sein, dass der Geräuschimmissionsanteil jeder einzelnen Anlage mindestens 10 dB(A) unter dem in Pkt. 6 angegebenen Immissionsrichtwert liegt. Maßgeblich ist der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete in Höhe eines Beurteilungspegels von Lr,Tag/Nacht = 55/40 dB(A).

Eine Umnutzung des derzeitigen Einkaufsmarktes in andere Einzelhandelssegmente wird, bezogen auf den zu erwartenden Kunden- und Stellplatzbetrieb, keine vergleichsweise größeren Geräuschimmissionen erzeugen als in der Untersuchung zum Bestand. Begründet ist das mit der wohnortsnahen Versorgungsfunktion und der Miteinordnung eines Fachmarktes, welcher im Vergleich zu Verbrauchermärkten und Discountern eher eine geringere Kundenfrequenz erzeugt. Die Umnutzungsplanung sieht vor, auch die derzeitigen Anlagen der TGA zu ersetzen. Insofern sind die formulierten Anforderungen zum Schallimmissionsschutz in der Objektplanungsebene umsetzbar.

Die Nähe der Stellplatzanlage zu Wohngebäuden verlangt grundsätzlich die Einhaltung des Standes der Technik zur Lärminderung nach Pkt. 2.5 der TA Lärm. Das bedeutet den Einsatz von Einkaufswagen mit fortschrittlicher Lärmreduzierungs- und Lärmarmierungstechnik (lärmarme Einkaufswagen) (vgl. GWJ, Schalltechnisches Gutachten zum Teilgeltungsbereich 2 „Schweriner Straße“ S. 15-16).

6.3.12 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Teilgeltungsbereich 1 befindet sich ein eingetragenes Einzeldenkmal in der Berliner Straße 27. Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes verursacht keine negativen Auswirkungen auf das Gebäude. Abriss-, bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

6.3.13 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausrüstung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen/ Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausrüstung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen

	Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden, da es sich bei Teilgeltungsbereich 1 um eine innerstädtische Konversionsfläche mit entsprechenden anthropogenen Vorbelastungen sowie beim Teilgeltungsbereich 2 um ein faktisch bestehendes Einzelhandelszentrum an der Schweriner Straße handelt, deren Nutzung durch die Planungsziele des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert werden. Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Bereich des Plangebiets.

6.3.14 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur allgemeinen Reduzierung von Emissionen, die die Luftqualität belasten können, werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen. Hier sind die gesetzlichen Vorgaben der EnEV 2017 sowie des Immissionsschutzes im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Zu Lärmimmissionen werden für beide Teilgeltungsbereiche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Weitere Aussagen sind aufgrund des Planungsstandes (Angebotsbebauungsplan) nicht möglich.

6.3.15 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung wirkt sich unter anderem auch positiv auf den Energie- und Wärmebedarf der Gebäude aus, da diese durch den zusätzlichen Dachaufbau einer Aufheizung im Sommer und einer Auskühlung im Winter entgegenwirkt.

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bestehenden rechtlichen Regelungen sind hierzu ausreichend.

6.3.16 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor. Der Lärmaktionsplan sowie der Luftreinhalteplan der Stadt Cottbus sind in Kapitel 6.1.4.2 Fachpläne beschrieben.

6.3.17 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

In Cottbus werden die durch die der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte für Feinstaub PM10 und Stickstoffdioxid NO2 nur an wenigen Straßen überschritten. Hierzu wurde der Luftreinhalteplan für Cottbus erstellt.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass diese erheblich negativen Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten und zu Grenzwertüberschreitungen führen.

6.3.18 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Sondergebiets 1 werden verkehrsbedingte Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen. Aufgrund fehlender Daten für das konkrete Plangebiet sowie der Angebotsplanung können keine abschließenden Aussagen zu verkehrsbedingten Stoffemissionen getroffen werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass insbesondere an den lärmzugewandten Fassaden des Urbanen Gebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Nachtzeitraum überschritten werden. Eine ausführliche Darstellung zu Lärmbelastungen erfolgt in Kapitel 2.6 und 5.1.7.

Innerhalb der Teilgeltungsbereiche sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.

6.3.19 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans können Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht darstellbar, da die zukünftigen Nutzungen aktuell noch nicht absehbar sind.

Für die künftigen Bauvorhaben werden übliche Abfälle entstehen.

Entstehende Haushaltsabfälle werden im Zuge der üblichen Hausmüllentsorgung beseitigt bzw. verwertet. Gemäß der Gewerbeabfallverordnung gilt für gewerbliche Siedlungsabfälle der folgenden Abfallfraktionen die getrennte Sammlung und Beförderung: Papier, Pappe und Karton mit Ausnahme von Hygienepapier, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien und Bioabfälle.

6.3.20 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen haben oder auf die die Nutzung im Plangebiet Einfluss haben kann. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

6.3.21 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Südlich an den Teilgeltungsbereich 1 grenzt ein Bauvorhaben für Wohnungsbau an, das sich ebenfalls auf dem ehemaligen Gaswerkstandort befindet. Dieses wurde nach § 34 BauGB genehmigt.

Unter Berücksichtigung des o.g. Bauvorhabens ergeben sich im Zusammenhang mit den Auswirkungen des Bebauungsplans W/39, 46/107 keine Summationseffekte.

6.3.22 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Bezogen auf den Teilgeltungsbereich 2 wird der künftig zulässige Versiegelungsgrad im Vergleich zum bestehenden Versiegelungsgrad annähernd konstant bleiben.

Textliche Festsetzungen sichern für das Sondergebiet im Teilgeltungsbereich 1, dass auf mindestens 75% der Dachfläche eine extensive Dachbegrünung entsteht.

Die Dachbegrünung fördert das Wasserrückhaltevermögen der Dachflächen. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, teilweise zumindest zeitlich verzögert weitergegeben. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und trägt zur Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima durch eine geringere Albedo im Vergleich zu normal gedeckten

Dächern bei. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und bei austauschschwachen Wetterlagen anregend auf Ausgleichsströmungen. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Dachaufbau verringert und es wird einer Aufheizung der Dächer entgegengewirkt.

Zusätzlich wirken sich auch die übrigen Grünfestsetzungen (Baumpflanzungen) positiv auf die kleinklimatische Situation des Plangebiets aus. Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung sind keine hohen Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

6.3.23 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzung (Sondergebiete für Einzelhandel- und Dienstleistung, Urbanes Gebiet) werden voraussichtlich keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen.

Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

6.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Teilgeltungsbereich 1

Im Teilgeltungsbereich 1 sind keine festen Niststätten bekannt. Auch werden weder Gebäude abgerissen, noch Bäume mit Höhlungen gefällt. Auf den Brachflächen wurden keine regelmäßig genutzten Brutreviere nachgewiesen. Jedoch handelt es sich bei den zu bebauenden Brachflächen um wertvollen Nahrungsraum für die Avifauna bzw. Lebensraum für die Insektenwelt.

Teilgeltungsbereich 2

Da es sich bei dem Plangebiet um einen faktischen Einzelhandelsstandort handelt, geht kein für die Tierwelt geeigneter Lebensraum durch die Planung verloren. Weder wird in Baumbestände eingegriffen, noch gehen die wenigen im Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen verloren. Auch wird kein Gebäudeabriss durch die Planung vorbereitet.

Vermeidung von Verbotstatbeständen

Der Schutz von Fortpflanzungsstätten der Avifauna (ein Nest oder ein System aus abwechselnd genutzten Nestern) der Brutvogelarten erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode bzw. führt eine Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit i.d.R. nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Verbotstatbestand greift jedoch (auch außerhalb der Brutzeit) grundsätzlich immer, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere beseitigt werden. Eine solche Beseitigung liegt für das neu zu bebauende Sondergebiet im Teilbereich 1 nicht vor.

Durch die Umsetzung der Planungen des Bebauungsplans „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ wird nach gutachterlicher Einschätzung keine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Dennoch sollte soweit möglich neuer Nahrungsraum (Ersatz) für die Avifauna geschaffen werden.

Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Regelungen im Rahmen der weiteren Genehmigungsverfahren zu beachten. Dies bedeutet insbesondere:

Bei Abriss oder Sanierung von Bestandsgebäuden sind für die vorhandenen Gebäude- bzw. Nischenbrüter Ersatzniststätten an geeigneten Stellen (z. B. an den neu zu errichtenden Gebäuden) anzubringen.

Grundsätzlich gilt, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nur unter der Voraussetzung unbrauchbar gemacht oder entfernt werden dürfen, wenn diese unbesetzt sind und weder Alt- noch Jungtiere oder Gelege zu Schaden kommen.

Grundsätzlich gilt auf Baugenehmigungsebene, dass der Vorhabenträger bei der Betroffenheit von dauerhaft geschützten Lebensstätten an Gebäuden die Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde des Bezirks anzuzeigen hat. Dabei sind die Kartierungsergebnisse und das Konzept für den ökologischen Ausgleich der betroffenen Lebensstätten vorzulegen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

6.5.1 Einleitung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nach § 1 Abs. 3 BauGB in die Abwägung einzustellen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Von der Eingriffsregelung erfasst werden die Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt) sowie das Landschaftsbild.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen entsprochen wird. Dabei wird berücksichtigt, dass Eingriffe vorrangig zu vermeiden sind, kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe besteht, die nach bisher geltendem Planungsrecht bereits zulässig waren und eine Abwägung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich mit anderen Belangen möglich ist.

6.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot durch folgende Regelungen berücksichtigt:

Wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist die Inanspruchnahme einer innerstädtischen Konversionsfläche sowie die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet. Beides ist Voraussetzung eines flächensparenden Umgangs mit Natur und Umwelt.

Zur Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser wurde für die sanierte Altlast im Sondergebiet 1 ein hoher Versiegelungsgrad sowie eine die Niederschlagswasserabgabe drosselnde Dachbegrünung festgesetzt.

Die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung im Sondergebiet 1 vermindert die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima, die durch den Verlust von einer kleinklimatisch relevanten Vorwald- und Brachfläche entstehen. Weiterhin bieten begrünte Dachflächen nahezu ungestörte Rückzugsräume für Insekten und somit auch Nahrungsgrundlagen für Vögel.

Als weiteren Ausgleich für die Verluste von Vegetation im Sondergebiet 1 und zur Gewährleistung einer Begrünung des Sondergebiets sind Baumpflanzungen durch eine Festsetzung berücksichtigt. Durch die Mindestbegrünung auf der Stellplatzanlage werden positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz erzielt, da neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen gesichert werden. Weiterhin werden aufgrund der Festsetzung einer Mindestbegrünung mit Einzelbäumen negative Auswirkungen der zulässigen Bebauung auf die kleinklimatische Situation vermindert. Positive klimatische Aspekte von Baumpflanzungen

bestehen u. a. in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), Wasserrückhalt, Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung/Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten. Die Gliederung des Baugebiets mit Bäumen sichert zusätzlich, dass die künftigen Gebäude in die grünräumlichen Gesamtstrukturen des Plangebiets integriert werden. Erheblich negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können durch Baumpflanzungen vermieden werden.

6.5.3 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

6.5.3.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Mit dem Bebauungsplan W/39, 46/107 werden Veränderungen der Gestalt sowie der Nutzung von Grundflächen vorbereitet, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds erheblich beeinträchtigen können (vgl. §§ 14, 15 BNatSchG, § 7 BbgNatSchAG).

6.5.3.2 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1a die Behandlung von Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in der Bauleitplanung. Für die Beurteilung ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB „... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“
In der Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung ist daher nicht die planungsbedingte Entwicklung im Vergleich mit dem Status Quo, sondern jene in Bezug auf das bislang geltende Planungsrecht und dessen zulässige Auswirkungen darzustellen und zu bewerten.

6.5.3.3 Planungsrechtliche Einschätzung

Für das Plangebiet in erschlossener, innerstädtischer Lage bildet § 34 BauGB die Grundlage für die planungsrechtliche Einschätzung. Gemäß § 1a BauGB ist lediglich das, über die zulässige Ausnutzung einer Bebauung nach § 34 BauGB hinausgehende, Nutzungsmaß als Eingriff zu bewerten und auszugleichen.

6.5.3.4 Eingriffsbilanzierung

Zur Ermittlung des Eingriffsumfangs wird das bisher geltende Planungsrecht der Planung gegenübergestellt. Hier kommt § 34 BauGB zur Anwendung. Dies gilt sowohl für die Bestandsgebiete (Sondergebiete 2a und 2b des Teilgeltungsbereichs 2 sowie Urbanes Gebiet im Teilgeltungsbereich 1) als auch für das Sondergebiet 1.

Für den Teilgeltungsbereich 2 (Schweriner Straße) entsprechen die festgesetzten Obergrenzen der Versiegelung in den Sondergebieten 2a und 2b den nach § 34 BauGB möglichen Versiegelungen. Eine Eingriffsermittlung erübrigt sich.
Die Überbaubarkeit bzw. der Grad der zulässigen Versiegelung bemisst sich für den Teilbereich 1 (Lausitzer Straße) an der unmittelbaren Umgebung. Denn § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich u. a. mit dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt.
In nachfolgender Karte werden die direkt angrenzenden, im Sinne der näheren Umgebung zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung heranziehbaren Flächen mittels Luftbild ausgewertet. Dabei wird für die südlich angrenzende Fläche von einer Versiegelung von 60% ausgegangen, da diese Fläche mittlerweile bebaut und entsprechend des Bauantrages zu 60% versiegelt wird. Die weiteren, angrenzenden Bestandsgebiete weisen unterschiedliche, durchschnittliche Versiegelungsgrade zwischen 60% und 90% auf. In der Gesamtschau der näheren Umgebung ist festzustellen, dass für eine Bebauung der Brachfläche nach §34 BauGB ein mittlerer Versiegelungsgrad von 70% zulässig wäre.



Abb.: Übersicht zur Bestimmung des nach § 34 BauGB zulassungsfähigen Grades der Überbauung und Versiegelung für das Sondergebiet SO 1 (Angaben in Überbauung einschließlich Versiegelung in Prozent)
(Quelle: Digitales Orthofoto, Hrsg. Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster)

Damit ergibt sich aus bisher geltendem Recht (Bebaubarkeit nach § 34 BauGB) für das Sondergebiet 1 eine maximale Versiegelung von ca. 6.595 qm und für das Urbane Gebiet von 2.786 qm in der Bestandssituation. Die im Bebauungsplan enthaltene Fläche der Berliner Straße wird nicht verändert, es bleibt bei der Bestandssituation. Die Lausitzer Straße weist aktuell mit 628 qm einen vergleichsweise hohen Anteil an unversiegelten offenen Flächen aus.

Baugebiet	Flächengröße	Versiegelungsgrad nach § 34 BauGB	max. mögliche Versiegelung
Sondergebiet 1	10.988 qm	70%	7.692 qm
Urbanes Gebiet	3.048 qm	92%	2.804 qm
Summe	14.036 qm		10.496 qm

Öffentliche Verkehrsflächen	Flächengröße	Bestandssituation	Versiegelung
Lausitzer Straße	2.321 qm	73%	1.693 qm
Berliner Straße	3.710 qm	87%	3.288 qm
Summe	6.031 qm		4.981 qm

Das zukünftige Planungsrecht ermöglicht für das Sondergebiet 1 eine maximale Versiegelung von 80%, für das Urbane Gebiet eine maximale Versiegelung von 90%.

Baugebiet	Flächengröße	Versiegelungsgrad gemäß Bebauungsplan	max. mögliche Versiegelung
Sondergebiet 1	10.988 qm	80%	8.790 qm
Urbanes Gebiet	3.048 qm	90%	2.743 qm
Summe			11.533 qm

Die Berliner Straße bleibt in ihrer Bestandssituation erhalten.
Für die Entwicklung der Lausitzer Straße wurde die Ausbauplanung zugrunde gelegt.

Öffentliche Verkehrsflächen	Flächengröße	Bestandssituation	Versiegelung
Lausitzer Straße	2.321 qm	90%	2.092 qm**
Berliner Straße	3.710 qm	87%	3.288 qm
Summe	6.031 qm		5.380 qm

** aktueller Stand Ausbauplanung Lausitzer Straße

Damit erhöht sich die zulässige Versiegelung insgesamt um 1.497 qm. Sie werden anteilig den Baugebieten sowie der Lausitzer bzw. Berliner Straße zugeordnet:

	Flächengröße	zusätzliche Versiegelung
Sondergebiet 1	10.988 qm	1.098 qm
Urbanes Gebiet	3.048 qm	--
Straßenverkehrsfläche (Lausitzer Straße)	2.321 qm	399 qm
Straßenverkehrsfläche (Berliner Straße)	3.710 qm	--
Summe	20.067 qm	1.497 qm

Mit einer zusätzlich zulässigen Versiegelung von rund 1.500 qm auf bislang unversiegelten Flächen gehen erhebliche Beeinträchtigungen für die abiotischen und biotischen Schutzgüter einher. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB zu regeln.

6.5.3.5 Kompensationsmaßnahmen

Für das Sondergebiet sind sowohl Baumpflanzungen als auch Dachbegrünung vorgesehen, um den Eingriff in Natur und Landschaft durch Neuversiegelung zu kompensieren. Die angenommene Dachfläche (3.000 qm) sowie die angenommene Stellplatzzahl (127 STP) resultiert aus der Vorplanung REWE vom Juni 2017:

Sondergebiet 1

Dachbegrünung auf 75% der Dachfläche (10 cm Substrataufbau)

3.000 qm Dachfläche * 75% = 2.250 qm Dachbegrünung

Bei 10 cm Substrataufbau werden 12,5% der Fläche als Kompensationsäquivalent angerechnet:

2.250 qm * 12,5% = gerundet 280 qm

Aus der Textlichen Festsetzung 5.2.1 resultiert eine Mindestanzahl von 26 Baumpflanzungen (127 STP / 5 STP = gerundet 26 Baumpflanzungen)

26 Bäume * 50 qm bodenverbessernde Maßnahme = 1.300 qm

Summe der anrechenbaren Kompensationsflächen im Sondergebiet 1: 1.580 qm

Lausitzer Straße

13 Baumpflanzungen beidseitig der Fahrbahn entsprechend der Straßenvorplanung 07/2017

13 Bäume * 50 qm bodenverbessernde Maßnahme = 650 qm

Summe der anrechenbaren Kompensationsflächen Lausitzer Straße: 650 qm

6.5.3.6 Ausgleichsentscheidung

Insgesamt können die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die oben benannten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden: bei rund 1.100 qm zusätzlicher Versiegelung im Sondergebiet 1 können 1.580 qm dauerhafte, die Bodenwirksamkeit verbessernde Maßnahmen auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Die Kompensationsmaßnahmen sind über die Textlichen Festsetzungen 5.1.2 und 5.2.1 im Bebauungsplan abgesichert.

Die bei Ausbau der Lausitzer Straße entstehenden rund 400 qm an zusätzlicher Versiegelung, wird über Baumpflanzungen kompensiert werden. Die Umsetzung liegt bei der Stadt Cottbus und wird über die Ausbauplanung zur Lausitzer Straße gesteuert.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um eine Angebotsplanung, der ein konkretes Planungsvorhaben zugrunde liegt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten liegen nicht vor.

6.7 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Es handelt sich um eine Angebotsplanung, der ein konkretes Planungsvorhaben zugrunde liegt. Die zulässigen Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennen. Die Belange des Grundwasserschutzes bezogen auf das Sondergebiet 1 auf den sanierten ehemaligen Standort des Gaswerks wurden berücksichtigt.

6.8 Zusätzliche Angaben

6.8.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Eingriffsermittlung

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsermittlung im Land Brandenburg (HVE)“. Grundlage der Eingriffsbilanz bilden die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung sowie die Situationsanalyse des Biotopbestands.

Schalltechnische Untersuchung

vgl. Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan W39, 46/107 „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ Faunistischer Fachbeitrag

Für die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 wurde eine avifaunistische Potenzialanalyse erstellt. Dabei sind für beide Teilgeltungsbereiche Ortsbegehungen eingeflossen.

Biotoptypenkartierung

Die vorhandenen Biotope wurden auf Grundlage der Kartieranleitung für Biotopkartierungen in Brandenburg im Rahmen einer Geländebegehung 2017 erfasst.

6.8.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand des Monitorings ist dabei nicht die Prüfung, ob beispielsweise Regelungen zum Immissionsschutz bei der Errichtung von Gebäuden hinreichend umgesetzt worden sind. Dies obliegt nachfolgenden Genehmigungsverfahren bzw. entsprechenden bauaufsichtlichen Prüfungen. Für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft gelten Sonderregelungen.

Aufgrund des insgesamt geringen Umfangs an Schwierigkeiten (wenige technischen Lücken, wenige fehlenden Kenntnisse) bei der Umweltprüfung sind bei Umsetzung des Bebauungsplans keine relevanten Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von den zugrundeliegenden Prognosen des zukünftigen

Umweltzustandes zu erwarten. Es erfolgen zudem regelmäßig auf gesamtstädtischer Ebene Maßnahmen zur Umweltüberwachung. Sollten sich hier wider Erwarten im Hinblick auf die Verkehrsprognose und daraus resultierend auf die Lärmbelastung und/oder die Belastung mit Luftschadstoffen andere Entwicklungen ergeben, muss ohnehin mit Maßnahmen reagiert werden, die über das Plangebiet hinausgehen (Lärmaktionsplan/Luftreinhalteplan).

Darüber hinaus sind die Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu berichten.

Gegenstand der Überwachung ist dabei auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Da weder vertragliche Verpflichtungen getroffen wurden, noch Maßnahmen auf anderen von der Gemeinde bereitgestellten Flächen vorgesehen sind, entfällt auch eine Notwendigkeit zu deren Überwachung.

Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zu den Baumpflanzungen in den Baugebieten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt. Im Rahmen der Bauantragstellung sind, sofern Bäume nicht erhalten werden können, Fällanträge zu stellen, deren Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren überwacht wird. Entsprechendes gilt, wenn separat Fällanträge gestellt werden.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan W/39, 46/107 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Lebensmittelmarktes auf dem Standort des ehemaligen Gaswerks an der Lausitzer Straße / Berliner Straße in Cottbus geschaffen. Grundlage ist die Vorplanung zur Errichtung eines REWE-Marktes (siehe 4.).

Weiterhin regelt der Bebauungsplan W/39, 46/107 die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Nahversorgungszentrums an der Schweriner Straße.

Aus diesem Grund umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes neben dem Teilgeltungsbereich 1 (Lausitzer Straße) mit dem Teilgeltungsbereich 2 auch Teile des Nahversorgungszentrums Schweriner Straße.

Bestand

Es handelt sich um ein faktisch bestehendes Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen im Teilplanungsgebiet 2 (Sondergebiete 2a und 2b) sowie um ein aktuell gewerblich genutztes Grundstück (Urbanes Gebiet) im Teilgeltungsbereich 2. Das Sondergebiet 1 ist als ehemaliger Standort eines Gaswerks eine Konversionsfläche, die saniert wurde. Für beide Teilgeltungsbereiche liegt kein Schutzstatus im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder anderen Umweltgesetzen vor. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Umweltprüfung

Aufgrund der Lage des Teilgeltungsbereichs 1 an einer Hauptverkehrsstraße wurde ein Lärmgutachten erstellt. Auch für die festzusetzende Bestandssituation im Teilgeltungsbereich 2 wurde ein Lärmgutachten erarbeitet.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung die erforderlichen Festsetzungen und Hinweise für beide Teilgeltungsbereiche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Den Belangen des Grundwasserschutzes wurden für das Sondergebiet 1 in der Planung des Bebauungsplans Rechnung getragen.

Naturschutzrechtlicher Eingriff

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs wurden bei der aktuellen planungsrechtlichen Beurteilung berücksichtigt. Der kompensationsrelevante Eingriff im Sondergebiet 1 wird durch die auf dem Grundstück vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen. Für die Lausitzer Straße wurde im Rahmen der Eingriffsbilanzierung eine zusätzliche Versiegelung festgestellt, die durch die Steuerung der Ausbauplanung der Stadt Cottbus mit Baumpflanzungen kompensiert werden kann, ohne dass Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich werden.

6.10 Quellenangaben

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17.08.2017

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25.01.2015

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) i. d. F. vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.06.2017

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) i. d. F. vom 06.06.1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25.01.2016

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24.05.2016

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i. d. F. vom 02.03.2012 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.12.2017

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017

Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 22.06.1999, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 19.05.2016

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) von April 2009

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. W/39, 46/107 Teilgeltungsbereich 1: Lausitzer Straße, vom 18.10.2018, Verfasser: GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. W/39, 46/107 Teilgeltungsbereich 2: Schweriner Straße, vom 28.03.2018, Verfasser: GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik

Potenzialanalyse Avifauna zum Bebauungsplan W/39, 46/107 der Stadt Cottbus „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ vom 03.04.2018, Verfasserin: Landschaftsplanerin Martina Fallert